Schutzgebühr: 39,50 €

ivd

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause!

2017/2018

IVD IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2017/2018

Region Sachsen/Sachsen-Anhalt
Wohn- und Gewerbeimmobilien

IVD Mitte-Ost
Regionalgeschäftsstelle
Sachsen/Sachsen-Anhalt
Ferdinand-Lassalle-Straße 15
04109 Leipzig

www.ivd-mitte-ost.net
www.ivd.net

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits zum zwölften Mal veröffentlicht der IVD Mitte-Ost den Immobilienpreisspiegel für Sachsen und Sachsen-Anhalt. Mit dieser Ausgabe steht Ihnen eine breit gefächerte und differenzierte Analyse des Immobilienmarktes zur Verfügung, verbunden mit ausgewählten Einblicken in die komplexen regional relevanten Entwicklungen der untersuchten mitteldeutschen Regionen bis hin zu ganz

Karl-Heinz Weiss

konkret lokalen Bedingungen des Marktes. Da Immobilien als ortsgebundene, langlebige sowie wertintensive Sachanlagen in besonderem Maße von den konkret wirkenden Rahmenbedingungen abhängig sind, verweist der IVD auch auf die Abhängigkeit eines gesunden immobilienökonomischen Klimas von einer solide fördernden Bundes- und Landespolitik. Nicht zuletzt auch damit dies in einem ausgewogenen Maß geschehen kann, stellen die zahlreichen Berichterstatter des IVD diese sorgsam recherchierten Informationen zur Verfügung. Deutlich wird: Es gibt keinen einheitlichen Immobilienmarkt. Vielmehr sind differenzierte Teilmärkte zu finden, die starke Nachfrage mit steigenden Preisen als auch signifikanten Angebotsüberhang mit sinkenden Preisen aufweisen.

Die Ursachen sind vielschichtig und jeder Teilmarkt benötigt eigene Lösungsansätze. Positiv anzumerken ist, dass zwischen dem IVD und den Akteuren der Landespolitik seit Jahren ein konstruktives Miteinander herrscht. Dies kann bei der Bundespolitik nicht verallgemeinert werden. Deren in jüngster Zeit aktionistische Aktivitäten erschweren die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien in einem wirtschaftlichen Preis-Leistungsverhältnis.

Die Preissteigerungen in unserer Region sind – neben der wachsenden Nachfrage in den Metropolen – auf Gesetze der Großen Koalition in Berlin zurückzuführen. Die Mietpreisbremse, eine verringerte Kappungsgrenze, die Verschlechterung der Modernisierungsumlage sowie die Verlängerung der Bezugszeiträume bei den qualifizierten Mietspiegeln haben mit der Verschärfung von staatlichen Auflagen beim Immobilienbau zu steigenden Preisen geführt. Was im Kern vielleicht gut gedacht war, entpuppt sich als empfindlicher Eingriff in bewährte Marktmechanismen und als zentralwirtschaftliche Planungsinstrumente. Das geht nicht gut. Aus diesem Grund noch einmal unser Appell: Stabile Preise gibt es nur, wenn ausreichend Angebote in allen Marktsegmenten vorhanden sind. Dafür kann die Politik wirksame Rahmenbedingungen schaffen.

Wie in allen Wirtschaftszweigen wird auch in der Immobilienbranche deutlich – es gibt keine einfachen Lösungen. Immobilien sind kein Selbstläufer. Neben Chancen gibt es Risiken. Gern stehen die IVD-Mitglieder beratend zur Seite damit die eigenen „vier Wände" nicht zum finanziellen Fiasko, sondern ein Element für eine sorgenfreie Zukunft werden. Der IVD steht für einen wirksamen Verbraucherschutz und legt Wert auf die Qualifizierung und Fachkunde seiner Mitglieder. Eine Immobilie erwirbt man nicht aus einem Bauchgefühl heraus, sondern nach der detaillierten Kontrolle aller Rahmenbedingungen. Die Verbandsmitglieder prüfen zum Vorteil von Käufer und Verkäufer die Lage des Objektes, die Substanz der Immobilie, energetische Bilanzen sowie die resultierenden Betriebskosten. Ebenso bedeutend ist die wirtschaftliche Situation des Käufers, die entscheidet, ob ein Kauf rentabel ist oder zur Last wird. Als qualifizierter Fachexperte sorgt der IVD-Profi für einen fairen Markt und etabliert einen wirksamen Kundenschutz.

Wer die richtige Entscheidung treffen will, muss die Fakten kennen. Der Immobilienpreisspiegel des IVD Mitte-Ost für 2017/18 gibt einen umfassenden Überblick über den Markt in Sachsen und Sachsen-Anhalt, ist ein wichtiges Instrument zur Orientierung. In diesem Sinne soll auch das neu geschaffene IVD-Immobilienportal IVD 24 (www.ivd24immobilien.de) wirken, auf dem sich ausschließlich Angebote der Immobilienprofis des Verbandes befinden. Damit sorgt der IVD für einen transparenten Markt. Nutzen Sie unser Fachwissen und lokale Präsenz für Ihren Immobilienerfolg.

Karl-Heinz Weiss
Regionalvorsitzender des
IVD Mitte-Ost

INHALT & IMPRESSUM

EDITORIAL ..... Seite 2

INHALT & IMPRESSUM ..... Seite 3

GRUSSWORT DES SÄCHSISCHEN STAATSMINISTERS DES INNERN ..... Seite 4

GRUSSWORT DES MINISTERS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT ..... Seite 5

IMMOBILIENMARKT SACHSEN IM DETAIL ..... Seite 6

MARKTDATEN TEILMÄRKTE SACHSEN ..... Seite 12

PORTRAIT CHEMNITZ ..... Seite 18

PORTRAIT DRESDEN ..... Seite 20

PORTRAIT LEIPZIG ..... Seite 22

TENDENZEN SACHSEN – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK ..... Seite 24

IMMOBILIENMARKT SACHSEN-ANHALT IM DETAIL ..... Seite 28

MARKTDATEN TEILMÄRKTE SACHSEN-ANHALT ..... Seite 34

PORTRAIT HALLE ..... Seite 38

PORTRAIT MAGDEBURG ..... Seite 42

TENDENZEN SACHSEN-ANHALT – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK ..... Seite 42

ERLÄUTERUNGEN ZUM IVD WOHN-/ GEWERBEIMMOBILIENPREISSPIEGEL ..... Seite 44

DER IVD MITTE-OST IM PORTRAIT ..... Seite 45

HAUPTBERICHTERSTATTER ..... Seite 46

Die vorliegende Auswertung aktueller Immobilienpreise und -trends kann nur in grober Form die überaus differenzierte Situation des Immobilienmarktes in Sachsen und Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2017 wiedergeben (Stand 07/2017). Selbst in vielen Teilbereichen, auch Städten, gibt es unterschiedliche Preisspannen und -entwicklungen. Die vom IVD Mitte-Ost e. V. erstellte Übersicht kann deshalb nur „ca.-Preise" angeben und basiert auf Mittelwerten. Die Marktwerte basieren nicht auf einer gutachterlichen Bewertung bzw. der jährlich erscheinenden Berichte der Gutachterausschüsse, sondern zeigen den aktuellen Trend der Kaufpreise und Mieten unserer Mitgliedsunternehmen. Die Preise variieren je nach Nachfrage, Lage und Beschaffenheit der Objekte und sind somit subjektive Betrachtungsweisen. Detailangaben und weitere Informationen erhalten Sie durch Mitgliedsunternehmen vor Ort. Der Nachdruck oder die Veröffentlichung dieses Preisspiegels, auch auszugsweise, ist mit Quellenangabe erlaubt. Alle Angaben ohne Gewähr!

IMPRESSUM:

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte-Ost e. V.
Regionalgeschäftsstelle Sachsen/Sachsen-Anhalt
Ferdinand-Lassalle-Straße 15
04109 Leipzig
Telefon: 0341/6 01 94 95
Telefax: 0341/6 00 38 78
E-Mail: info@ivd-mitte-ost.net
Internet: www.ivd-mitte-ost.net

Redaktion, Gestaltung & Layout:
priori relations
Presse, PR und Kommunikationsberatung
Telefon: 0341/86 96 95 95
E-Mail: info@priori-relations.de
Internet: www.priori-relations.de

Fotos:
Janine Arnold-Naumann, Frank Schütze, Stadt Chemnitz – Pressestelle/Fotograf: Lars Rosenkranz, Robert Vesely, Karl-Heinz Weiss

GRUSSWORT DES SÄCHSISCHEN STAATSMINISTERS DES INNERN

Markus Ulbig

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

für die meisten von uns hängt Lebensqualität in großem Maße immer auch von der Wohnqualität ab. Dabei erleben viele ein Spannungsfeld zwischen Wohnungsknappheit und steigenden Mieten in den Großstädten und Verfall und Leerstand im ländlichen Raum. Andere sehen unüberbrückbare Gegensätze zwischen Eigentümern und Investoren auf der einen Seite und den Mietern auf der anderen Seite.

Doch so einfach ist es natürlich nicht. Vernünftige Wohnungs- und natürlich auch Baupolitik ist immer sehr komplex. Sie muss die vielen, zum Teil sehr unterschiedlichen Interessen und Möglichkeiten abwägen und tragfähige Strategien entwickeln, die möglichst allen helfen. Schwarz-Weiß-Denken ist da fehl am Platze. Gerade in einem Bundesland wie Sachsen ist das sehr wichtig, weil hier beide beschriebenen Extreme, nämlich wachsende Knappheit in den Ballungszentren sowie Rückgang der Bevölkerung in einzelnen Regionen, auftreten.

Umso wichtiger ist es also, unsere Politik in diesem Bereich auf verlässliche Daten zu stützen. Vernünftige Politik braucht immer eine fundierte Grundlage. Genau dafür steht der IVD mit seinem Preisspiegel nun schon seit Jahren. Dank erstklassiger Recherche und übersichtlicher Aufbereitung ist er für Investoren, private Käufer, Geschäftsleute, Städteplaner, Banken, aber auch für Verbände aller Art sowie die behördliche und politische Ebene enorm hilfreich.

Auch auf Grundlage des IVD-Preisspiegels überprüft die Sächsische Staatsregierung ihre Wohnraumförderung regelmäßig und passt diese an die aktuellen Entwicklungen an. Schwerpunkte sind dabei die Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel, zum Beispiel durch die Förderung des barrierereduzierenden Umbaus von Wohnungen, die soziale Wohnraumförderung und die Unterstützung von jungen Familien bei der Wohneigentumsbildung.

Aus gutem Grund gilt deshalb den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des IVDs mein ausdrücklicher Dank. Ihre Akribie und Expertise hilft dabei, dass Politik und Wirtschaft die mannigfaltigen Herausforderungen beim Bauen und Wohnen zielgerichtet, dynamisch und flexibel angehen können.

Markus Ulbig
Sächsischer Staatsminister des Innern

GRUSSWORT DES MINISTERS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT

Thomas Webel

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir möchten, dass sich die Menschen hier in Sachsen-Anhalt zu Hause fühlen, gern hier leben und ihrer Heimat treu bleiben. Dazu gehören auch gutes Wohnen, Wohnraum entsprechend den individuellen Möglichkeiten und Ansprüchen, Wohnraum, der bedarfsgerecht und bezahlbar ist. Dies umso mehr vor dem Hintergrund des demografischen Wandels im Land.

Wir sehen diesen Wandel als Herausforderung und zugleich als Chance, neue Ideen und Konzepte für Sachsen-Anhalt zu entwickeln. Dabei liegen uns die kleineren Städte und der ländliche Raum besonders am Herzen. Darum liegt ein Schwerpunkt bei der Städtebauförderung von Bund und Land auf diesen Kommunen.

Die Immobilienwirtschaft und einer ihrer Interessenvertreter, der Immobilienverband Deutschland IVD, sind wichtige Akteure, wenn es um das Zuhause der Sachsen-Anhalter geht. Sie tragen ganz wesentlich dazu bei, in allen Regionen unseres Landes attraktives Wohnen zu ermöglichen.

Der Immobilienmarkt ist ein sehr bedeutender Transaktionsmarkt. Seriöse und transparente Daten des Grundstücksmarktes sind sowohl für den Nutzer einer individuellen Immobilie als auch für die überregionalen Akteure am Immobilien- und Finanzmarkt sehr wichtige Informationen. Qualitativ hochwertige Immobiliendienstleistungen sind ein bedeutender Standortfaktor. Und da leistet der IVD hierzulande gute Arbeit. Nicht umsonst dokumentiert der diesjährige IVD-Preisspiegel, dass sich auch in den kleineren Städten und im ländlichen Raum der Immobilienmarkt deutlich stabilisiert hat.

Grundanliegen unserer Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist es, Vorhandenes zu verdichten und aufzuwerten. Wir haben darum nicht nur dem privaten Häuslebauer, sondern auch der Wohnungswirtschaft, Förderprogramme an die Hand gegeben, mit deren Unterstützung ihre Immobilien fit für die Zukunft gemacht und somit auch ihr Wert erhöht werden kann. So fördern wir unter anderem die energetische Sanierung, den Umbau zur Barrierefreiheit bis hin zur Nachrüstung von Aufzügen.

Den Immobilienverband Deutschland IVD schätze ich als berufspolitischen Interessenvertreter sowie kompetenten Ansprechpartner für Verbraucherschutzfragen und Dienstleister für Belange rund um Immobilien und ums Wohnen. In Ihrem Verband organisierte Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige erfüllen den Immobilienmarkt täglich mit Leben. Umso bedeutender ist ein erfolgreiches Zusammenwirken von Immobilienwirtschaft und amtlicher Grundstückswertermittlung. Dies erreichen wir zum einen dadurch, dass Vertreter der Immobilienwirtschaft als Gutachter im Gutachterausschuss des Landes bestellt sind, so dass die Kompetenz der Branche in diesem Gremium gewährleistet ist.

All das ist eine wichtige Voraussetzung für einen gut funktionierenden und gesund wachsenden Immobilienmarkt. Ich bin davon überzeugt, dass wir uns so gemeinsam den Herausforderungen der Zukunft Sachsen-Anhalts stellen können.

Thomas Webel
Minister für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

SACHSEN

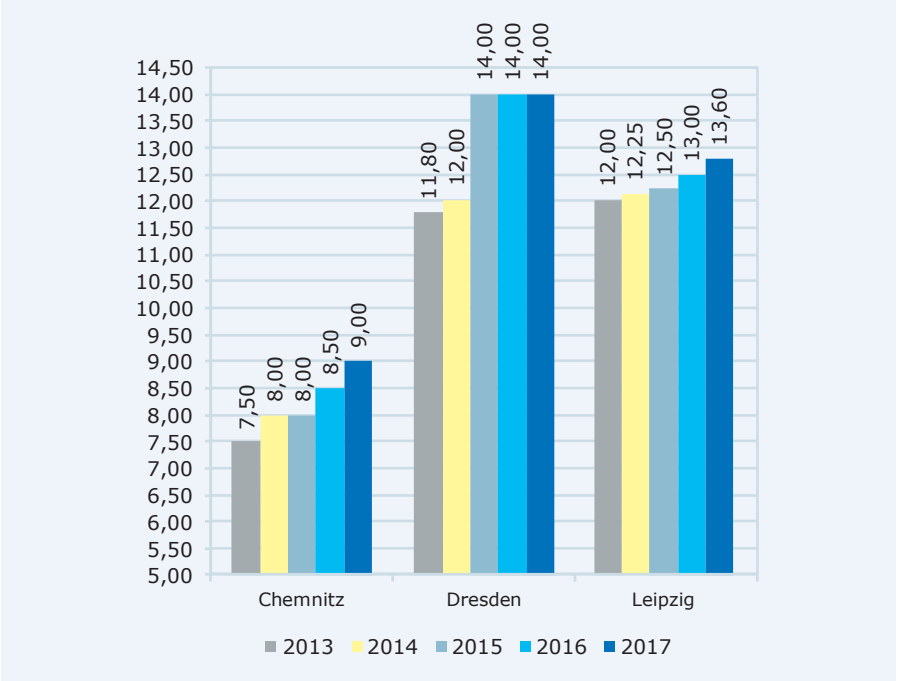
Der sächsische Immobilienmarkt folgt dem Trend der vergangenen Jahre und zeigt sich unverändert robust. Festzuhalten ist, dass es keinen einheitlichen Gesamtmarkt im Freistaat gibt, sondern sich vielmehr differenzierte Teilmärkte herausgebildet haben. Dabei zeigen sich zwei Grundtendenzen: Es ist ein Splitting zwischen Märkten mit starker Nachfrage und steigenden Preisen sowie Bereichen mit einem signifikanten Angebotsüberhang und sinkenden Preisen feststellbar. Die Gründe dafür sind vielschichtig, bieten aber in keiner Weise Anlass zur Sorge. Vor allem die Ursachen für steigende Preise sind mehrheitlich klar benennbar und folgen der allgemeinem positiv wachsenden Wirtschaftslage in Sachsen.

MIETWOHNUNGSMARKT

Die Mieten in Sachen steigen mehrheitlich moderat an. Dabei liegt das Mietniveau aber weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Bewegung am Markt entsteht durch das Bevölkerungswachstum in den Großstädten sowie mittelgroßen Städten und dem damit verbundenen Nachfrageüberhang. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum und die damit einhergehende Mietpreissteigerung sorgen dafür, dass der erforderliche Neubau von Immobilien besser refinanzierbar wird – eine Grundvoraussetzung für einen gesunden Markt. Unterstrichen wird dieser Trend durch die kontinuierlich steigenden Einkommensverhältnisse in Sachsen, welche die leichten Mietsteigerungen in der Regel mehr als ausgleichen.

Neben dem Neubausegment sind es vor allem Immobilien mit einer Fertigstellung nach 1949, die sich in Sachsen wachsender Beliebtheit erfreuen und somit auch Preissteigerungen zu verzeichnen haben. Einen Aufwärtstrend registrieren die IVD-Profis auch bei den Spitzenmieten, was sich besonders in den Metropolen zeigt.

SPITZENWOHNUNGSMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN (€/m²)



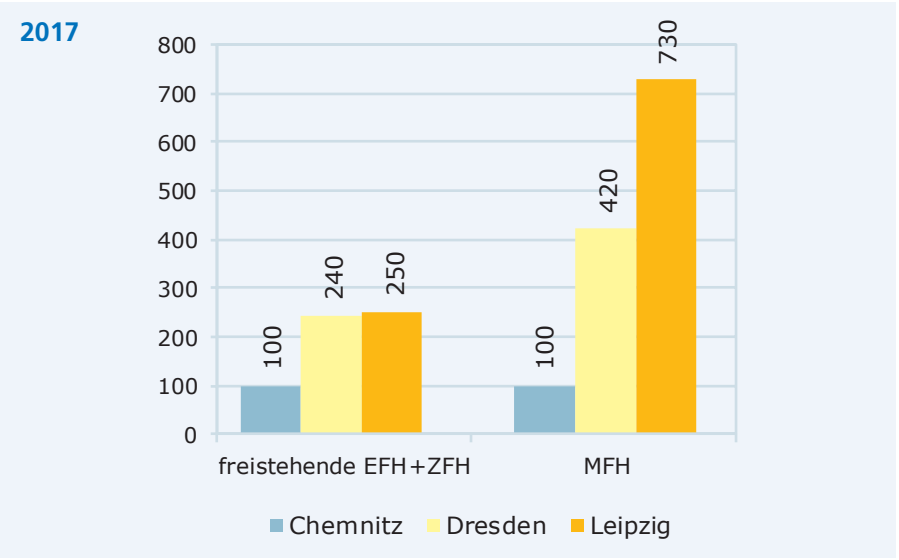
Aber nicht nur die steigende Nachfrage sorgt für eine Erhöhung der Wohnungsmieten, sondern auch zahlreiche politisch initiierte Regelungen auf Bundesebene. Zu nennen wären hierbei die Mietpreisbremse, die verringerte Kappungsgrenze, die Verschlechterung der Modernisierungsumlage, die Verlängerung des Bezugszeitraumes bei den qualifizierten Mietspiegeln sowie die Verteuerung der Baukosten aufgrund staatlicher Auflagen.

BAUGRUNDSTÜCKE

Die nach wie vor günstigen Rahmenbedingungen für die Kreditierung zum Immobilienerwerb lassen in Sachsen die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken weiter ansteigen. Dieser Trend lässt sich bereits seit vielen Jahren so beobachten. Ein Ende ist aktuell nicht in Sicht. Die nach wie vor hohe Nachfrage lässt die Preise auch in diesem Jahr moderat steigen. Dies trifft gleichermaßen auf alle Lagen sowie unterschiedlichen Größen zu. Die Stadtverwaltungen reagieren unterschiedlich auf das große Interesse. Während mancherorts der strategische Baulückenschluss forciert wird, schreiben andere Orte zeitnah neue Baugebiete aus, um den Preisdruck abzufedern und vom Wachstum schnell zu profitieren. Den Käufern empfiehlt der Immobilienverband Deutschland sich trotz der Dynamik nicht zu hektischen Käufen verleiten zu lassen.

Denn eine faktenbasierte Entscheidung sollte immer vor dem Bauchgefühl stehen. Die Fragen nach der Bebauung, der Infrastrukturanbindung und der unmittelbaren Nachbarschaft sollten professionell geprüft werden, bevor eine langjährige Kreditbindung mit einer Bank vereinbart wird. Der IVD Mitte-Ost warnt ausdrücklich davor, sich vom aktuellen Hype unreflektiert anstecken zu lassen.

FLÄCHENPREISE FÜR BAUGRUNDSTÜCKE IN GUTER WOHNLAGE (€/m²)



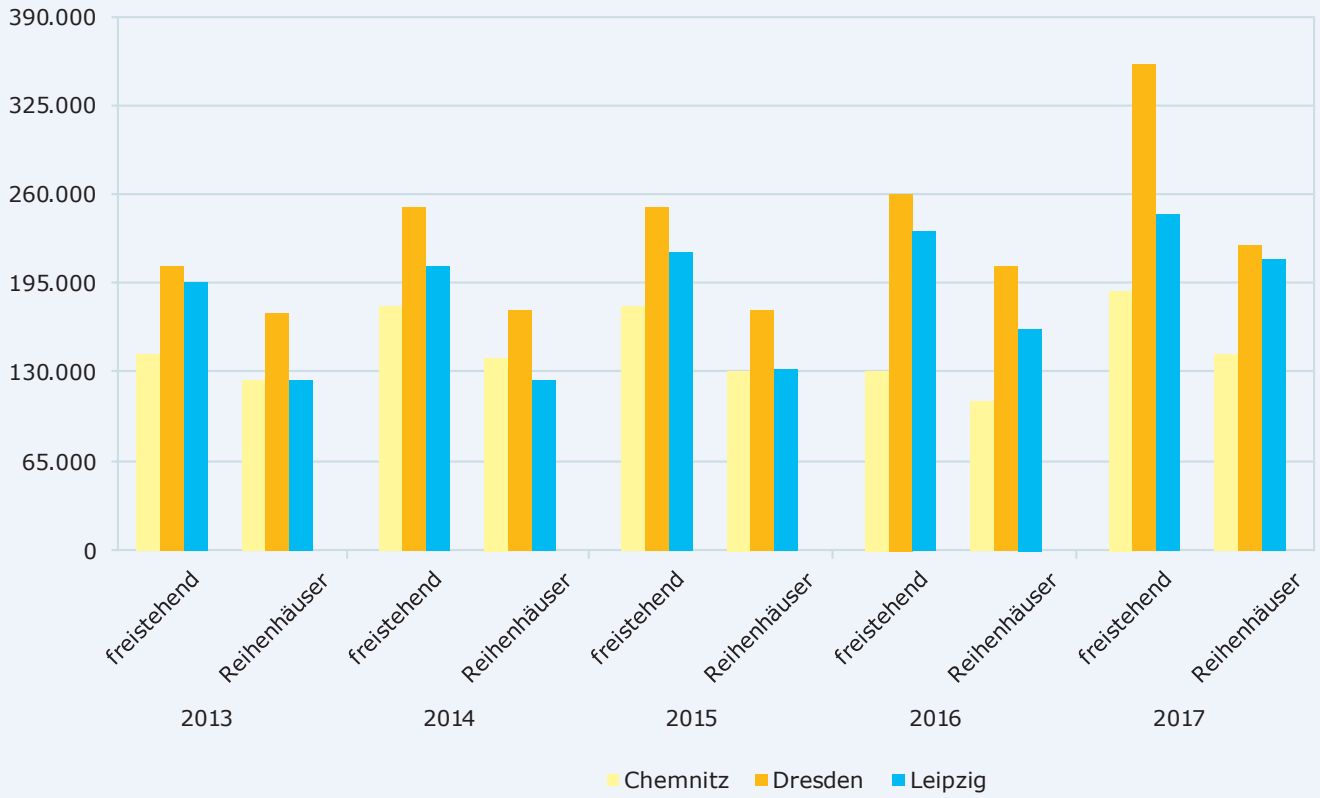
EINFAMILIEN UND REIHENHÄUSER

Wie schon bei den Baugrundstücken lässt sich auch im Segment der Einfamilien- und Reihenhäuser ein klarer Trend nach oben registrieren. Die Immobilienprofis des IVD Mitte-Ost melden seit Jahren einen kontinuierlichen Preisanstieg. Die wachsende Nachfrage und auch die stetig besser werdende Einkommenssituation im Freistaat Sachsen führen im Einklang mit den günstigen Zinsbedingungen für Immobilienkredite zu einem regelrechten Run auf die vorhandenen Angebote. Sowohl Bestandsimmobilien als auch neugebaute Objekte sind begehrt und verlangen oftmals von den potenziellen Käufern aufgrund des großen Interesses eine zeitnahe Kaufentscheidung.

Festzustellen ist, dass gerade junge Familien immer häufiger ihren Fokus auf mittelgroße Städte legen, die aufgrund ihrer guten Infrastruktur sehr nahe an den Großstädten im Bundesland liegen. Der niedrigere Kaufpreis bei einer gleichzeitig guten Versorgung mit Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten kristallisieren sich hier als wesentliche Kaufkriterien heraus.

Die Verbandsmakler prognostizieren auch in den kommenden Jahren einen ähnlichen Trend in diesem Marktbereich und werten das Engagement vieler Städte als positives Zeichen für eine weitere günstige Entwicklung.

PREISENTWICKLUNG (IN €) BEI EIGENHEIMEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN 2013–2017



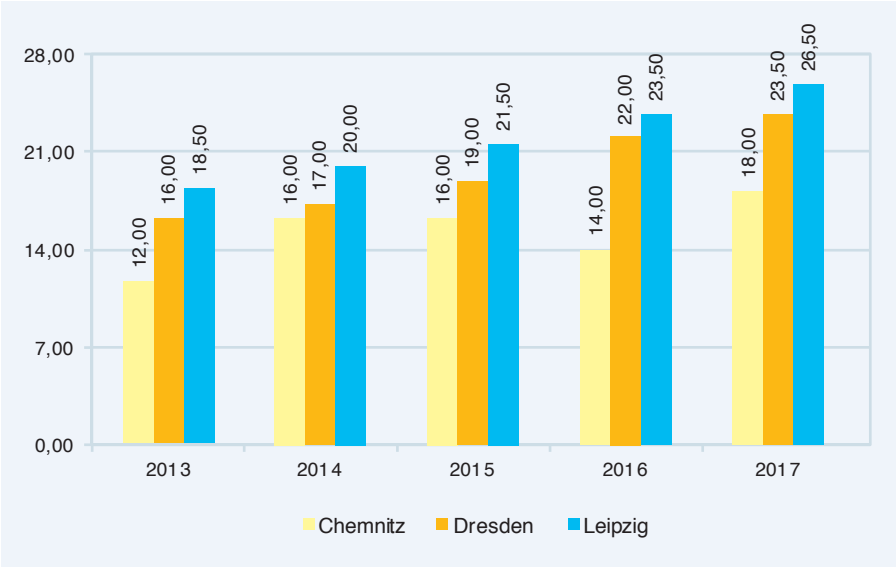
EIGENTUMSWOHNUNGEN UND RENDITE

Der Markt für Eigentumswohnungen und Renditeobjekte zeigt sich auch in diesem Jahr sehr dynamisch. Im gesamten Bundesland erfreuen sich Eigentumswohnungen wachsender Beliebtheit. Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern ist es hier oftmals die stadtnahe, zentrale Lage die wesentlich für die Kaufentscheidung ist.

Bei der Preisentwicklung lässt sich feststellen, dass vor allem Bestandswohnungen immer beliebter werden. Die Preise in diesem Segment steigen seit Jahren kontinuierlich an. Dies trifft gleichermaßen für die Metropolen als auch für die Mittelzentren zu und ist unabhängig von der jeweiligen Lage und Ausstattung des Angebotes.

Im Gegensatz dazu scheint im Bereich der Neubauimmobilien der Preis wesentlich stabiler zu sein. Steigerungen sind in diesem Segment kaum zu verzeichnen. Das liegt vor allem daran, dass hier die Wohnungen oftmals als Kapitalanlage an Anleger verkauft werden und sich der Baupreis im wesentlichen auch aus den Baukosten und den prognostizierten Mieteinnahmen zusammensetzt.
Auch hierbei rechnen die IVD-Profis mit einer konstanten Weiterentwicklung dieses Markttrends und sehen vor allem bei den Eigennutzern auch in den kommenden Jahren ein weiterhin wachsendes Interesse.

SPITZENMULTIPLIKATOREN FÜR RENDITEOBJEKTE IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN IM JAHRESVERGLEICH



LADEN- UND BÜROMIETEN

Die Laden- und Büromieten in Sachsen präsentieren sich seit vielen Jahren sehr stabil. Der diesjährige Betrachtungszeitraum bildet dabei keine Ausnahme. In nahezu allen untersuchten Städten sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Wenn Abweichungen registriert wurden, dann sind diese marginal und können nicht als Trend aufgefasst werden.

Dies lässt auf gesunde Marktverhältnisse schließen, mit der Folge, dass wichtige Ankermieter in den Zentren insbesondere der Großstädte ihre Mietverhältnisse ausbauen und in den daran angrenzenden Randlagen gute Bedingungen für preisgünstige Neuansiedlungen bestehen.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch für die Büromieten verzeichnen. Seit nunmehr sechs Jahren präsentiert sich der Büromarkt nach Einschätzung der IVD-Mitglieder in Sachsen durchgehend stabil. Das resultiert vorrangig aus der positiven Entwicklung der ansässigen Unternehmen mit der Folge geringer Fluktuation und damit gleichbleibenden Beschäftigtenzahlen.

ENTWICKLUNG METROPOLEN

Die Entwicklung der Großstädte in Sachsen verzeichnet auch in diesem Jahr eine sehr dynamische Verlauf. Die hohe Anziehungskraft der Metropolen aufgrund attraktiver Jobangebote sowie einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur sorgt seit vielen Jahren für ein Bevölkerungswachstum. Menschen aus den umliegenden Gemeinden aber auch aus anderen Bundesländern ziehen immer häufiger nach Sachsen. Hinzu kommen positive Geburtenraten und ein wirtschaftliches Wachstum, welches die Kaufkraft der Bewohner in den vergangenen Jahren sukzessive erhöht hat.

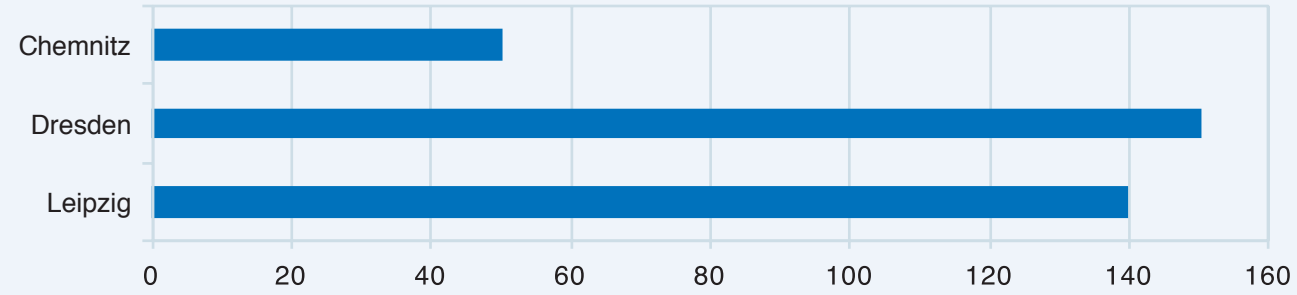
Diese Entwicklungen wirken sich selbstverständlich auch auf den Immobilienmarkt aus. In allen relevanten Immobiliensegmenten registrieren die Profimakler des IVD steigende Preise. Eine wachsende Nachfrage sowie ein nicht immer ausreichend vorhandenes Angebot sind die wesentlichen Gründe dafür. Vor allem Dresden als Landeshauptstadt und Leipzig mit seiner überregionalen Strahlkraft stehen besonders im Fokus. Aber auch Chemnitz hat sich in den vergangenen Jahren stabil entwickelt und gilt mittlerweile nicht mehr nur als Geheimtipp, sondern hebt sich als industrielles Zentrum im Freistaat deutlich hervor.

Alle drei Metropolen besitzen eine große Anziehungskraft weit über die Stadtgrenzen hinaus, befinden sich aber aufgrund ihrer guten geografischen Lage nicht im Wettstreit miteinander, sondern sind als Zentren in ihrer jeweiligen Region gut verankert. Wohnungsmieter, Käufer von Einfamilienhäusern sowie Kapitalanleger sollten sich in den kommenden Jahren auf weiter steigende Preise einstellen. Setzt sich diese Entwicklung in dieser Richtung fort, sind die Bürger gut beraten, sich selbstständig Wohneigentum zu schaffen. Nur dies verhindert in den kommenden Jahren steigende Lebenshaltungskosten. Kapitalanleger können davon ausgehen, dass sich ihr Investment auch zukünftig auszahlt.

ENTWICKLUNG MITTELZENTREN

Die mittelgroßen Städte in Sachsen befinden sich im Wettbewerb der Regionen. Ausgehend von der großen Dynamik der Metropolen positionieren sich viele Städte als attraktive Alternative zur Großstadt. Günstige Immobilienpreise, eine gute Nahversorgung sowie eine ausgebaute Infrastruktur bilden die Schwerpunkte

SPITZENWERTE LADENMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN 2017 (€/m²)



beim Werben um die Gunst der Bürger. Es ist wenig verwunderlich, dass vor allem Mittelzentren in unmittelbarer Nähe sich gut entwickeln. Städte fernab der Metropolen haben es da deutlich schwerer.

Was auffällt ist die wachsende Bedeutung eines schnellen Internetanschlusses. Die Bandbreite wird gerade in den Mittelzentren immer mehr zum Kaufkriterium. Für die Kommunen aber auch für die sächsische Landesregierung findet sich hier eine wesentliche Weiche für die weitere positive Entwicklung. Denn Industrie, Gewerbe und junge Familien setzen einen schnellen Anschluss mittlerweile genauso voraus wie eine günstige Verkehrsverbindung im Allgemeinen.

ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM

In den ländlichen Gebieten Sachsens zeigen sich die Auswirkungen der zunehmenden Verstädterung. Die Abwanderung der Bewohner in die Mittel- und Oberzentren des Freistaates sorgen für einen Bevölkerungsschwund der mittelfristig auch die Lebensqualität schmälert. Wenige Einkaufsmöglichkeiten, eine geringere ärztliche Versorgung und mangelnde Berufsangebote sorgen dafür, dass immer mehr junge Menschen dem ländlichen Raum den Rücken kehren. Soll dieser Trend gestoppt werden, braucht es zahlreiche Anstrengungen, die nur auf politischer Ebene angeschoben werden können. Ein langfristig strategisch angelegter Entwicklungsplan für diese Regionen wäre ein erster wichtiger Schritt.

WOHNUNGSMARKT | SACHSEN

Wohnungsmieten – Wiedervermietung/Neuvertragsmiete – Nettomieten
EUR je m² Wohnfläche mtl. (3 Zi., 70 m²)

Stadt	Fertigstellung bis 1948				Fertigstellung ab 1949				Neubau			
	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
Annaberg-Buchholz	3,90	4,50	5,00	5,50	4,20	4,90	5,65	6,00	5,50	6,20	6,75	**7,50**
Aue	3,29	3,82	4,46	4,93	4,00	4,40	5,25	5,75	5,35	6,00	6,50	**7,00**
Bautzen	4,60	5,30	6,50	7,00	4,60	5,30	6,50	7,00	6,20	6,75	7,25	**7,75**
Borna	3,50	4,50	5,00	6,00	4,10	4,60	5,50	6,50	5,50	6,50	7,50	**8,50**
Chemnitz	4,00	5,00	6,00	7,00	4,00	5,00	6,00	7,00	6,00	7,50	8,50	**9,00**
Delitzsch	4,80	5,20	5,80	6,20	5,00	5,20	5,80	6,50	6,50	7,00	8,00	**8,00**
Dresden	6,10	7,10	7,90	9,10	6,10	7,10	7,90	9,10	8,40	9,60	11,50	**14,00**
Eilenburg	4,20	4,80	5,20	5,60	4,20	4,80	5,00	5,60	5,10	k.A.	6,00	**6,00**
Freiberg	5,00	6,00	6,50	7,00	5,00	6,00	6,50	7,00	7,00	7,50	7,80	**k.A.**
Görlitz	4,10	4,25	4,80	5,60	4,10	4,25	4,80	5,60	5,00	5,70	6,80	**7,10**
Leipzig	4,80	5,85	7,65	9,15	4,80	5,85	7,65	9,15	7,90	9,65	11,80	**13,60**
Oschatz	4,15	4,70	5,10	5,50	4,15	4,50	5,00	5,30	5,00	k.A.	6,50	**6,50**
Plauen	3,50	4,20	5,00	7,00	4,50	5,00	6,50	8,50	5,50	k.A.	k.A.	**k.A.**
Schwarzenberg	4,11	4,45	5,35	5,55	4,25	4,95	5,75	5,95	5,65	6,15	6,65	**7,50**
Stollberg	4,40	5,11	6,30	7,30	4,50	5,20	6,40	7,40	6,30	6,95	8,00	**9,00**
Torgau	3,50	4,00	4,90	5,50	3,50	4,00	4,50	5,50	5,20	k.A.	6,50	**7,00**
Zittau	3,50	3,80	4,00	4,50	4,00	4,20	4,40	5,00	4,50	5,00	6,00	**6,20**
Zwickau	4,30	5,00	5,60	8,00	4,30	5,00	5,60	8,00	4,80	7,00	9,00	**9,50**

BAUGRUNDSTÜCKE | SACHSEN

Stadt	**Baugrundstücke** Verkaufspreise in EUR/m² – freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser ca. 600-800 m²			**Baugrundstücke** Verkaufspreise in EUR/m² – Mehrfamilienhäuser GFZ 0,8			**Baugrundstücke im Gewerbegebiet** inkl. Erschließungskosten/ohne Subventionen, Verkaufspreise in EUR/m²		
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage	GFZ 1,0 – einfacher Nutzwert	GFZ 2,0 – mittlerer Nutzwert	GFZ 3,0 – guter Nutzwert
Annaberg-Buchholz	35,00	55,00	75,00	55,00	80,00	88,00	25,00	50,00	60,00
Aue	35,00	55,00	70,00	55,00	75,00	80,00	25,00	45,00	55,00
Bautzen	55,00	100,00	150,00	80,00	110,00	170,00	30,00	40,00	50,00
Borna	55,00	85,00	125,00	35,00	50,00	60,00	10,00	12,00	15,00
Chemnitz	70,00	100,00	160,00	60,00	100,00	180,00	k.A.	k.A.	k.A.
Delitzsch	60,00	75,00	95,00	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Dresden	150,00	240,00	400,00	360,00	420,00	800,00	40,00	75,00	100,00
Eilenburg	60,00	70,00	75,00	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Freiberg	65,00	85,00	115,00	k.A.	k.A.	k.A.	k. A.	k. A.	k. A.
Görlitz	35,00	60,00	95,00	39,00	78,00	103,00	k.A.	k.A.	k.A.
Leipzig	165,00	250,00	420,00	435,00	730,00	1.100,00	35,00	60,00	100,00
Oschatz	25,00	40,00	55,00	k.A.	k.A.	k.A.	13,50	15,50	k.A.
Plauen	40,00	60,00	75,00	30,00	40,00	60,00	25,00	30,00	45,00
Schwarzenberg	37,00	57,00	72,00	55,00	80,00	86,00	25,00	50,00	60,00
Stollberg	39,00	62,00	80,00	58,00	85,00	95,00	k.A.	k.A.	k.A.
Torgau	18,00	45,00	55,00	40,00	45,00	55,00	10,00	12,00	20,00
Zittau	22,00	30,00	50,00	27,00	40,00	90,00	k.A.	k.A.	k.A.
Zwickau	70,00	85,00	130,00	130,00	150,00	180,00	20,00	30,00	40,00

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

HÄUSER | SACHSEN

Eigenheime (bezugsfrei)
Gesamtobjektpreis in EUR

Stadt	Freistehende Eigenheime inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück: einfacher Wohnwert (ca. 100 m²)	mittlerer Wohnwert (ca. 125 m²)	guter Wohnwert (ca. 150 m²)	sehr guter Wohnwert (ca. 200 m²)	Reihenhäuser Mittelhaus ohne Garage – Bestand: einfacher Wohnwert (ca. 100 m²)	mittlerer Wohnwert (ca. 110 m²)	guter Wohnwert (ca. 120 m²)	Reihenhäuser Mittelhaus ohne Garage – Neubau: einfacher Wohnwert (ca. 100 m²)	mittlerer Wohnwert (ca. 110 m²)	guter Wohnwert (ca. 120 m²)
Annaberg-Buchholz	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Aue	55.000	129.000	170.000	230.000	70.000	115.000	130.000	120.000	135.000	160.000
Bautzen	165.000	220.000	300.000	500.000	155.000	165.000	175.000	170.000	180.000	210.000
Borna	65.000	125.000	205.000	330.000	52.000	95.000	122.500	145.000	180.000	205.000
Chemnitz	110.000	190.000	250.000	360.000	80.000	140.000	160.000	150.000	190.000	210.000
Delitzsch	100.000	140.000	160.000	200.000	80.000	100.000	130.000	k.A.	k.A	k.A.
Dresden	225.000	350.000	475.000	1.000.000	175.000	225.000	340.000	k.A.	340.000	450.000
Eilenburg	105.000	160.000	180.000	255.000	105.000	130.000	140.000	k.A.	k.A	k.A.
Freiberg	160.000	180.000	250.000	300.000	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A	k.A.
Görlitz	135.000	195.000	230.000	270.000	75.000	91.000	120.000	125.000	135.000	170.000
Leipzig	185.000	255.000	355.000	680.000	165.000	210.000	260.000	225.000	270.000	350.000
Oschatz	75.000	120.000	160.000	205.000	70.000	85.000	95.000	k.A.	k.A	k.A.
Plauen	130.000	180.000	250.000	350.000	100.000	130.000	160.000	k.A.	k.A	k.A.
Schwarzenberg	89.000	129.000	165.000	240.000	70.000	115.000	135.000	120.000	140.000	160.000
Stollberg	94.500	134.500	168.000	262.500	95.000	130.000	180.000	145.000	155.000	210.000
Torgau	60.000	90.000	150.000	200.000	55.000	85.000	140.000	160.000	180.000	195.000
Zittau	50.000	80.000	140.000	200.000	35.000	50.000	70.000	145.000	155.000	170.000
Zwickau	90.000	145.000	250.000	350.000	85.000	135.000	170.000	140.000	160.000	195.000

EIGENTUMSWOHNUNGEN UND RENDITEOBJEKTE | SACHSEN

Eigentumswohnungen
Verkaufspreise in EUR je m² Wohnfläche (3 Zi, 80 m², bezugsfrei)

Renditeobjekte
Vielfaches der Jahresnettomiete (nicht Geschäftshäuser)

Stadt	Bestand: einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Neubau: mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzenkaufpreis in Spitzenobjekten in Toplagen	Fertigstellung bis 1948	Fertigstellung ab 1949	Spitzenfaktor für Objekte in Toplagen
Annaberg-Buchholz	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	900	k.A.	k.A.	**k.A.**	10	10	**14**
Aue	440	475	850	1.100	900	1.150	1.350	**1.850**	7,7	9	**10,5**
Bautzen	950	1.150	1.200	1.500	1.400	1.500	1.700	**2.100**	11,5	13,5	**15,5**
Borna	325	550	700	1.100	k.A.	k.A.	k.A.	**1.600**	7	11	**13**
Chemnitz	500	900	1.100	1.400	1.600	2.200	2.800	**3.000**	12	16	**18**
Delitzsch	500	800	1.000	k. A.	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	8	k.A.	**k.A.**
Dresden	900	1.300	1.900	2.700	2.800	3.000	3.500	**5.000**	18,5	18,5	**23,5**
Eilenburg	300	450	850	1.200	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	11	10	**12**
Freiberg	800	1.000	1.200	1.500	1.600	1.800	2.500	**k.A.**	11	12	**14**
Görlitz	600	700	900	1.300	1.000	1.150	1.800	**1.900**	12	12	**15**
Leipzig	1.025	1.285	1.850	2.720	2.980	3.350	3.990	**5.100**	19	19	**26,5**
Oschatz	180	225	350	460	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	7	8,5	**9**
Plauen	200	350	650	1.200	900	k.A.	k.A.	**1.500**	11	11	**14**
Schwarzenberg	335	550	865	960	900	1.150	1.350	**1.950**	7,7	9,8	**12**
Stollberg	390	580	860	1.100	1.350	1.450	1.550	**2.220**	13	10	**13**
Torgau	250	550	800	1.150	k.A.	k.A.	k.A.	**1.200**	6,5	9	**13,5**
Zittau	190	310	350	420	425	500	600	**650**	7	9	**11**
Zwickau	450	650	1.000	1.400	k.A.	1.500	2.300	**2.500**	11	12	**13**

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

LADENMIETEN | SACHSEN

Ladenmieten
Netto, EUR je m² ebenerdiger Ladenfläche mtl.

Stadt	Geschäftskern 1a-Lage klein (bis ca. 60m²)	Geschäftskern 1a-Lage groß (ab ca. 150m²)	Geschäftskern 1b-Lage klein (bis ca. 60m²)	Geschäftskern 1b-Lage groß (ab ca. 150m²)	Nebenkern 1a-Lage klein (bis ca. 60m²)	Nebenkern 1a-Lage groß (ab ca. 150m²)	Nebenkern 1b-Lage klein (bis ca. 60m²)	Nebenkern 1b-Lage groß (ab ca. 150m²)	Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
Annaberg-Buchholz	5,10	5,10	5,00	5,00	4,00	4,00	3,50	3,50	**30,00**
Aue	12,50	19,50	8,50	6,50	8,50	5,80	6,50	k.A.	**18,00**
Bautzen	30,00	15,00	20,00	12,00	15,00	12,00	13,00	10,00	**30,00**
Borna	7,00	6,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	**8,00**
Chemnitz	50,00	25,00	30,00	20,00	15,00	12,00	15,00	12,00	**50,00**
Delitzsch	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k. A.	k. A.	k.A.	k.A.	**k.A.**
Dresden	100,00	80,00	70,00	45,00	25,00	20,00	13,00	9,00	**150,00**
Eilenburg	10,00	8,00	7,00	5,50	6,00	5,00	5,00	4,00	**k. A.**
Freiberg	12,00	10,00	6,00	5,00	5,00	4,00	4,00	4,00	**15,00**
Görlitz	15,00	11,00	12,00	8,50	6,10	5,10	4,80	4,00	**7,80**
Leipzig	120,00	100,00	40,00	30,00	25,00	15,00	12,00	10,00	**140,00**
Oschatz	7,50	5,00	6,00	4,50	5,00	4,50	k.A.	k.A.	**10,50**
Plauen	5,00	5,00	4,00	3,50	3,50	4,00	3,50	5,00	**40,00**
Schwarzenberg	13,00	9,70	8,00	5,50	7,00	5,60	6,00	k.A.	**25,00**
Stollberg	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**
Torgau	6,00	5,00	4,50	4,00	4,00	4,00	3,50	3,50	**7,00**
Zittau	8,00	7,00	5,00	6,00	4,00	5,00	3,50	4,50	**9,00**
Zwickau	30,00	20,00	15,00	10,00	6,00	4,50	5,00	3,00	**60,00**

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

BÜROMIETEN | SACHSEN

Büromieten
Netto, EUR je m² mtl.

Stadt	einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert	Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
Annaberg-Buchholz	4,00	5,50	6,80	**8,50**
Aue	3,80	5,30	6,50	**7,50**
Bautzen	5,00	6,00	7,00	**9,00**
Borna	2,50	3,50	5,00	**7,00**
Chemnitz	3,00	5,00	8,00	**12,50**
Delitzsch	4,00	5,00	6,00	**k.A.**
Dresden	5,75	7,00	9,00	**13,50**
Eilenburg	5,00	7,00	8,00	**8,00**
Freiberg	3,50	4,00	5,00	**8,00**
Görlitz	4,00	4,80	6,30	**6,80**
Leipzig	6,50	9,00	10,00	**12,50**
Oschatz	4,00	4,50	5,00	**k. A.**
Plauen	3,50	4,00	5,00	**6,00**
Schwarzenberg	3,80	5,60	6,65	**8,15**
Stollberg	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**
Torgau	3,00	3,50	4,00	**5,00**
Zittau	4,00	5,00	7,00	**9,00**
Zwickau	4,00	5,00	6,00	**8,00**

EINSCHÄTZUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT | SACHSEN

Stadt	Einschätzung am Berichtsort						Beste Lagen, Stadtteile, Bezirke, Einkaufsstraßen		
	Immobilienwirtschaftliche Situation			Leerstand			Exklusive und begehrte Spitzen-Wohnlagen		
	aktuell	nächstes Jahr	nächsten 5 Jahre	Wohnen bis %	Büros bis %	Läden bis %	Platz 1	Platz 2	Platz 3
Annaberg-Buchholz	gut	gut	gut	10	20	15	Zentrum	k.A.	k.A.
Aue	mittel	mittel	mittel	10	15	10	Zellenberg	Selbertstaße, Rosa-Luxemburg-Straße	k.A.
Bautzen	gut	gut	gut	2	4	4	Villenviertel (Martin-Hoop-Straße, Mättigstr.), Altstadt (Heringstraße)	Paulistraße, Lessingstraße, Stadtwall	Stadtrand
Borna	mittel	mittel	gut	10	20	15	Borna	Zedtlitz	Eula
Chemnitz	gut	sehr gut	sehr gut	10	20	20	Adelsberg	Schlosschemnitz	Rabenstein
Delitzsch	gut	gut	gut	2	10	k.A.	Stadtmitte	k. A.	k.A.
Dresden	gut	gut	gut	4	8	10	Neustadt, Altstadt, Bühlau, Striesen, Weißer Hirsch, Plauen, Blasewitz	Löbtau, Wilsdruffer Vorstadt, Seevorstadt-West, Klotzsche, Preußisches Viertel, Hellerau, Wachwitz, Dölzschen	Pieschen, Leubnitz-Neuostra, Mockritz, Coschütz
Eilenburg	mittel	mittel	mittel	10	20	15	Eilenburg - Stadt	Eilenburg - Berg	Eilenburg-Ost
Freiberg	gut	gut	gut	4	8	10	Mainzbachtal	Altstadt	Musikantenviertel
Görlitz	mittel	mittel	mittel	20	25	über 25	Altstadt	Biesnitz	Innenstadt
Leipzig	sehr gut	sehr gut	gut	6	8	15	Waldstraßenviertel, Bachviertel, Musikviertel, Zentrum, Gohlis-Süd, Grafisches Viertel	Südvorstadt, Schleußig, Plagwitz	Leutzsch, Connewitz, Lindenau, Stötteritz, Reudnitz
Oschatz	gut	gut	mittel	6	8	10	Stadtkern, Blumenberg, Am Zschöllauer Berg, Zur Krone, Merkwitzer Siedlung	k.A.	k.A.
Plauen	gut	gut	gut	15	20	20	Zentrum	Stadtpark, Bärenstein	OT Jößnitz
Schwarzenberg	gut	mittel	mittel	10	20	20	Hofgarten	Sachsenfelder Straße	Rockelmann (Bräuerteich)
Stollberg	gut	sehr gut	sehr gut	6	10	8	Wohngebiet „Am Fliederhain“	Schlossberg, Erzgebirgsblick	Zwickauer Straße, Nördlinger Straße
Torgau	mittel	mittel	gut	10	10	15	Villengürtel am Glacis	Neubaustandorte Pflückuffer Wald, Am großen Teich, Zinna	Altstadt
Zittau	mittel	mittel	gut	4	25	über 25	Weinau	k.A.	k.A.
Zwickau	gut	gut	mittel	8	20	25	Weißenborn, Schloßparksiedlung	Schwanenteichgebiet, Zentrum, Marienthal	k.A.

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

EINSCHÄTZUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT | SACHSEN

	Beste Lagen, Stadtteile, Bezirke, Einkaufsstraßen					
	Exklusive und begehrte Spitzen-Bürolagen			Exklusive und begehrte Spitzen-Einkaufslagen		
Stadt	Platz 1	Platz 2	Platz 3	Platz 1	Platz 2	Platz 3
Annaberg-Bucholz	Zentrum	k.A.	k.A.	Zentrum	k.A.	k.A.
Aue	Altmarkt	Rotpark	Wettiner Straße	Altmarkt	Rotpark	Schneeberger Straße
Bautzen	Am Gericht	Am Landratsamt	Am Kornmarktcenter	Reichenstraße, Hauptmarkt (Marktplatz)	Karl-Marx-Straße, Goschwitzstraße	Innere Lauenstraße, Schulstraße, Lauengraben
Borna	Borna-Markt	Borna Innenstadt	Geschwister-Scholl-Str.	Borna Markt	Wilhelm-Külz-Straße, Roßmarktsche Straße, Reichsstraße	Bahnhofstraße
Chemnitz	Innenstadt	Kaßberg	Schlosschemnitz	Einkaufscenter	Innenstadt	Ausfallstraßen
Delitzsch	Stadtmitte	k. A.	k.A.	Stadtmitte	k. A.	k.A.
Dresden	Innere Altstadt, Innere Neustadt, Blasewitz	Innere Neustadt, Striesen-West, Strehlen, Plauen, Fetscherplatz	Äußere Neustadt, Löbtau, Pieschen, Mickten	Neumarkt, Altstadt, EKZ Innenstadt	Innere Altstadt, Stadtteilzentren, Schillerplatz, Neustadt	Innere und Äußere Neustadt
Eilenburg	Eilenburg - Stadt	Eilenburg - Berg	k.A.	Leipziger Straße, Torgauer Straße, Markt	Grenzstraße	Puschkinstraße
Freiberg	Obermarkt	Altstadt		Obermarkt	Altstaat	
Görlitz	Innenstadt	Südstadt	k.A.	Innenstadt	Südstadt	Rauschwalde
Leipzig	Zentrum, Ringlage	Schleußig, Gohlis-Süd, Plagwitz, Musikviertel, Waldstraßenviertel, Grafisches Viertel, Neue Messe	Südvorstadt, Nord-Ost	Petersstraße, Grimmaische Straße, Markt	Hainstraße, Neumarkt, Reichsstraße, Hauptbahnhof, Nikolaistraße, Brühl, Ritterstraße	Ringlage, Stadtteilzentren
Oschatz	Altmarkt, Lutherstraße, Altoschatzer Straße, Sporerstraße	k.A.	k.A.	Altmarkt, Lutherstraße, Altoschatzer Straße, Neumarkt, Sporerstraße	k.A.	k.A.
Plauen	Zentrum	Bahnhofstraße	k.A.	Stadtgalerie	Untere Bahnhofstraße, Klostermarkt	Altmarkt
Schwarzenberg	Karlsbader Straße	Bahnhofstraße	Sachsenfeld	Bahnhofstraße	Karlsbader Straße	Altstadt
Stollberg	Zentrum	Auenstraße	Chemnitzer Straße	Zentrum	Zentrum	k.A.
Torgau	Bäckerstraße	k.A.	k.A.	Bäckerstraße	Neustadt	Leipziger Straße
Zittau	Neustadt	Markt	k.A.	Markt	Markt	Rathausplatz
Zwickau	Zentrum	k.A.	k.A.	Arcaden (Innenstadt), Innere Plauensche Straße	Hauptstraße	Magazinstraße

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

BG | Immobilien Verwaltungs GmbH

Ihr Spezialist für Gewerbeimmobilien

Die BG-Immobilien-Verwaltungs GmbH ist als einer von wenigen Marktteilnehmern ausschließlich **auf Gewerbeimmobilien spezialisiert** und **mit den Anforderungen und rechtlichen Bestimmungen besonders vertraut**, die diese Objektkategorie auszeichnet. Hierzu zählen die Themen Brandschutz, UVV, kaufmännische Abrechnung, Mietvertragsinhalte und Wartungs-/Prüfpflichten nach LBO und BetrSichV. Ein **hohes Maß an Fachkompetenz** ermöglicht es uns, Ihnen als Kunden, eine **individuell angepasste Handlungsweise** zu bieten.

✓unsere Leistungen für Eigentümer:

- Kaufmännische Objektverwaltung
- Technische Objektverwaltung
- Abrechnungsservice / Report
- Mieterbetreuung
- Mietvertragsmanagement
- Vermietung / Vermarktung
- Ein-, Um- und Ausbauten
- Objektentwicklung

✓unsere Leistungen für Investoren / Bauträger:

- Ermittlung Ankaufkriterien
- Kaufberatung & Vermarktung
- Marktselektion
- Objektvorauswahl
- Due Diligence Prüfung
- Wirksamkeitsprüfung / Gutachten
- Beratung und Verwalterwissen
- Objektübernahme

✓unsere Leistungen für Mieter / Filialisten:

- Mietvertragsmanagement
- Vertragsprüfung / Vertragsverhandlung
- Prüfung BKA
- Koordination Ein-, Um- und Ausbauten
- Bedarfsanalyse
- Flächenbeschaffung

Baden-Württemberg

Bayern

Nordrhein-Westfalen

Sachsen

Sachsen-Anhalt

www.bgi-verwaltung.de • info@bgi-verwaltung.de

Hauptsitz Leipzig	Döbichauer Straße 1-3	04435 Schkeuditz	Tel.: 034205 99590
Außenstelle Bayern	Büro Rottach-Egern	83700 Rottach-Egern	Tel.: 08022 7069305
Außenstelle NRW	Büro Euskirchen	53897 Euskirchen	Tel.: 02251 7743600

Zur weiteren Expansion suchen wir Verwaltungsunternehmen zur Nachfolge.

PORTRAIT CHEMNITZ

Chemnitz	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**246.907** 248.645
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**6,00 €** 6,00 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.600 €** 1.000 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**190.000 €** 130.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**12** 10
	qualifizierter Mietspiegel
ivd	gut

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Chemnitz setzt seinen positiven Aufwärtstrend aus den vergangenen Jahren fort. Bedingt durch den Zuzug junger Menschen und die steigenden Geburtenraten ist die Einwohnerzahl seit fünf Jahren auf stabilem Niveau. Die damit verbundene wachsende Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum sorgt für stabile Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr steigen die Mieten moderat an.

Flankiert wird dieser Trend durch das im ostdeutschen und sächsischen Vergleich überdurchschnittlich hohe Pro-Kopf-Einkommen aufgrund der weiterhin sinkenden Arbeitslosigkeit und der sehr guten Wirtschaftskraft. Damit liegt Chemnitz beim Thema Kaufkraft sogar noch vor Dresden und Leipzig. Die als „Stadt der Moderne" bezeichnete Metropole ist nicht nur im Bereich Maschinenbau sehr gut aufgestellt, sondern bietet eine große Bandbreite an Branchen. Erwähnenswert ist zudem die große Anzahl an Ausgründungen und Startups der hiesigen Universität, die auch für die kommenden Jahre eine positive Entwicklung erwarten lassen.

Dieser Trend hat selbstverständlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäusern zieht an und nicht immer kann die Nachfrage passend bedient werden. Ein Anstieg der Kaufpreise ist die Folge, der sich aber aufgrund wachsender Einkommensverhältnisse nicht negativ auswirkt.

IVD Repräsentanz Chemnitz/Immobilien Swetlana Schindler	Swetlana Schindler	0371 9189123
Gesine Biehle, c/o IMMOBILIENBÜRO BIEHLE	Gesine Biehle	0371 5614415
Immoteufel	Erik Gruber	0371 23552313
Lindner Immobilien & Service e.K.	Beatrix Lindner	0371 28181 0
Realis Immobilien-, Verwaltungs- und Betreuungs GmbH	Eric Müller	0371 49 52 96 23
Neukirchen Herbert Schulz	Herbert Schulz	03725 77261

Zudem setzen sich die in den vergangenen Jahren begonnenen zahlreichen Gebäudesanierungen weiterhin fort und erhöhen so die Attraktivität der Metropole, die damit ihren festen Platz zwischen den anderen Großstädten Sachsens behauptet. Abzulesen ist dies auch am verstärkten Engagement überregionaler Bauträger, die ihren Fokus von Leipzig beziehungsweise Dresden aus, deutlich in Richtung des südwestlichen Industriestandortes richten. Die Immobilienprofis des IVD sehen darin einen deutlichen Indikator für die weiter ansteigende Anziehungskraft der Stadt Chemnitz.

PORTRAIT DRESDEN

Dresden	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**553.198** 543.825
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**8,40 €** 8,25 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**2.800 €** 2.800 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**350.000 €** 260.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**18,5** 18,5
	qualifizierter Mietspiegel
ivd	gut

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Dresden überzeugt seit Jahren mit einem guten wirtschaftlichen Umfeld, steigenden Bevölkerungszahlen und einer optimalen Vernetzung von Wissenschaft, Bildung, Wirtschaft und Arbeit. Dies sorgt für konstante Rahmenbedingungen, die eine Vielzahl von Chancen bieten. Bereits seit Jahren lässt sich bei unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Eigentumswohnungen Stabilität feststellen. Das heißt, die Anzahl der Transaktionen für unbebaute und bebaute Grundstücke gingen zurück, der Umsatz je Transaktion nahm zu. Ähnlich verhält es sich bei den Einfamilienhäusern. Im Bereich Eigentumswohnungen stiegen die Werte leicht.

Dies hat mehrere Gründe. So werden Neubauvorhaben ausschließlich in guten beziehungsweise sehr guten Lagen in gehobener Bauqualität angeboten. Zudem sind freie, erschlossene Grundstücke im Stadtgebiet knapp – die Revitalisierung alter Industrieflächen und Brachen ist zeit- und kostenintensiv. Dies führt dazu, dass in guten und sehr guten Lagen ältere Bestandsimmobilien über den aktuellen Bodenpreisen erworben und abgerissen werden, um auf dem frei gewordenen Bauland neue Objekte zu errichten. Dies führt zu steigenden Kauf- beziehungsweise Mietpreisen. Im bundesweiten Vergleich fallen diese Preisentwicklungen moderat aus und bieten für clevere Anleger ein sehr gutes Entwicklungspotential.

Generell ist festzuhalten, dass der Markt von einem reduzierten Leerstand geprägt ist und die wachsende Nachfrage vor allem in den sehr guten Quartieren nicht immer bedient werden kann. Dies trifft auch für die begehrten Wohnangebote für Familien, Studenten, Singles sowie Senioren zu.

Zahlreiche Bauprojekte sind in Planung, um diesem wachsenden Bedarf Rechnung zu tragen. Zu erwähnen wäre hier das ehemalige Robotron-Gelände, auf dem mehr als 2.000 Wohneinheiten entstehen werden. Aber auch in der Wiener Straße (rund 250 Apartments) sowie in der Geisingstraße (300 Wohneinheiten) wird neuer Wohnraum geschaffen.

WOHNEN
GEWERBE
INVESTMENT

Unsere Philosophie: maximale Kundenorientierung für maximale Erfolge.

Die Bedürfnisse unserer Kunden stehen bei uns im Fokus – nur so gewährleisten wir ein stets perfekt abgestimmtes und individuelles Angebot. Wir sehen uns nicht als Vermittler, sondern als Berater – sowohl für Eigentümer als auch für Miet- und Kaufinteressenten.

www.beate-protze-immobilien.de

Telefon 0351 436 12 30
Hüblerstraße 1 · 01309 Dresden

BEATE PROTZE
IMMOBILIEN

NIESTROJ - Immobilien
seit 1992

Jürgen Niestroj

Gottfried-Keller-Str. 29
01157 Dresden
Tel. 03 51 / 4 21 74 42
Fax 03 51 / 4 27 13 31
niestroj-immobilien@gmx.de

ivd
Mitglied im Immobilienverband Deutschland

IVD Repräsentanz Dresden i.V./ Karl-Heinz Weiss Immobilien & Wirtschaft & Handel	**Karl-Heinz Weiss**	0351 4121040
Beate Protze Immobilien GmbH	Thomas Birnstein	0351 4361230
civitas Immobilien GmbH	Karin Socher	0351 4730900
DER IMMO TIP Vermittlung von Immobilien	Uwe Schatz	0351 433130
DKB Grund GmbH	Konstanze Seidel	0351 44437650
GERBURG Grundstücks- und Hausverwaltung	Joachim Sacher	0351 8994210
Haus & Rendite Maklerbüro e.K.	Peter Focke	0351 2137911
Immobilien Dr.-Ing. Heliane Uebel	Heliane Uebel	0351 4702410
Niestroj Immobilien (IVD)	Jürgen Niestroj	0351 4217440
Reppe&Partner Immobilien	Hans-Jürgen Reppe	0351 4449411
Schlage Immobilien	Silvia Schlage	0351 8401860
Stöckert Immobilien	Sylvia Stöckert	0351 438580
Wohnungszentrum Dresden	André Runge	0351 433310

PORTRAIT LEIPZIG

Leipzig	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**583.543** 560.472
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**7,90 €** 7,50 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**2.980 €** 2.820 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**255.000 €** 245.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**19** 16,8
	einfacher Mietspiegel
ivd	sehr gut

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Der positive Trend rund um die Messestadt Leipzig hält unverändert an. Die Rahmendaten entwickeln sich weiterhin sehr erfreulich: Rückgang der Arbeitslosenquote, Anstieg des durchschnittlichen Haushaltseinkommens, positive Geburtenrate und Bevölkerungszunahme durch Schwarmeffekte. Diese Effekte haben auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Die Leerstandsquote ist rückläufig und liegt bei ca. 6 %, davon marktaktiv ca. 3 %. Die amtliche Durchschnittsmiete ist mit 5,39 Euro / m² vergleichsweise moderat und unter dem Bundesdurchschnitt. Aufgrund der Bevölkerungszunahme steigen die Miet- und Kaufpreise insbesondere in den guten Lagen. Der wachsenden Nachfrage steht laut amtlicher Statistik der Bau von ca. 11.000 projektierten Wohnungen in den nächsten Jahren gegenüber. Großprojekte wie die Entwicklung der Bleichert Werke oder des Areals am Bayerischen Bahnhof tragen großräumig zur positiven Entwicklung des Leipziger Stadtbildes bei.

Auch der Gewerbemarkt entwickelt sich. Unternehmen zieht es angesichts der dynamischen Entwicklung an den Standort Leipzig. Der Flächenumsatz des Büromarkts wächst im Citybereich und den ringnahen Stadtteilen, die Mieten steigen moderat. Logistikflächen sind knapp.

Von zentraler Bedeutung für die weitere positive Entwicklung des Metropolstandortes Leipzig ist der verkehrliche und digitale Infrastrukturausbau als Voraussetzung für ein attraktives Wohnen und Arbeiten in einem Umfeld von vielfältigem Angebot an Kultur, Freizeit, Erholung und Sport.

IVD Repräsentanz Leipzig i.V./ Regionalgeschäftsstelle des IVD Mitte-Ost	Janine Arnold-Naumann	0341 6019495
DIMA Immobilien	Peter Zamarski	0341 5807090
Dr. Gerd Naether Immobilien	Gerd Naether	0341 5640833
GRILL Immobilienmakler GmbH	Thomas Grill	0341 9617266
Hummelsheim Immobilien GmbH	Rainer Hummelsheim	0341 2169077
KOENGETER IMMOBILIEN	Andreas Köngeter	0341 9837830
KOWO Immobilien GmbH	André Kohlmann	0341 12466200
Naether Makler-Gesellschaft für Immobilien	Stefan Naether	0341 904680
Poschmann Immobilien	Jürgen Poschmann	0341 6020830
Rosental Immobilien GmbH	Marco Hoffmann	0341 2169022
Susan Mey Immobilien	Susan Mey	034292 509548
SWA Immobilien GmbH	Franz Zangemeister	0341 9217880
VICTOR Immobilien Verwaltungs-u. Dienstleistungsgesellschaft mbH	Victor G. Pflaumer	0341 589040

TENDENZEN SACHSEN – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)

Annaberg-Buchholz	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**20.691** k.A.
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,50 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**900 €** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**129.000 €** k.A.
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**10** k.A.
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

Aue	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**16.382** k.A.
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,35 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**900 €** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**129.000 €** k.A.
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**7,7** k.A.
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

Bautzen	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**40.235** 39.845
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**6,20 €** 6,20 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.400 €** 1.400 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**220.000 €** 215.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**11,5** 11
	qualifizierter Mietspiegel
ivd	gut

Borna	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**19.787** 19.672
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,50 €** 5,50 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**125.000 €** 120.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**7** 7
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

Delitzsch	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**25.472** 24.850
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**6,50 €** 6,00 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** 800 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**140.000 €** 130.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**8** 7
	kein Mietspiegel
ivd	gut

Eilenburg	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**16.280** 15.452
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,10 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**160.000 €** 160.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**11** 11
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

TENDENZEN SACHSEN – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)

Freiberg

	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**41.641** 41.641
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**7,00 €** 7,00 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.600 €** 1.600 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**180.000 €** 180.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**11** 11
	qualifizierter Mietspiegel
ivd	gut

Görlitz

	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**56.987** 55.255
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,00 €** 4,20 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.000 €** 863 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**195.000 €** 105.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**12** 10
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

Oschatz

	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**15.026** 14.734
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,00 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**120.000 €** 115.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**7** 7
	kein Mietspiegel
ivd	gut

Plauen

	2017/2018 2018/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**64.000** 65.201
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,50 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**900 €** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**180.000 €** 180.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**11** 10
	kein Mietspiegel
ivd	gut

Schwarzenberg

	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**17.235** k.A.
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,65 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**900 €** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**129.000 €** k.A.
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**7,7** k.A.
	kein Mietspiegel
ivd	gut

Stollberg

	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**11.463** k.A.
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**6,30 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.350 €** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**134.500 €** k.A.
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**13** k.A.
	kein Mietspiegel
ivd	gut

TENDENZEN SACHSEN – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)

Torgau	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**20.047** 20.047
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,20 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**90.000 €** 80.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**6,5** 6
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

Zittau	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**20.969** 25.712
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**4,50 €** 5,00 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**425 €** 400 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**80.000 €** 80.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**7** 7
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

Zwickau	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**90.997** 91.123
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**4,80 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**145.000 €** 145.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**11** 11
	einfacher Mietspiegel
ivd	gut

IVD Mitte-Ost
Sachsen / Sachsen-Anhalt

ivd

Fachforen, Workshops
Erfahrungsaustausch & Impulse

Frühjahrsfachtagung

12. April 2018

Neue Leipziger Messe - Messehaus

Herbstfachtagung

6. September 2018

Neue Leipziger Messe - Messehaus

ivd-mitte-ost.net

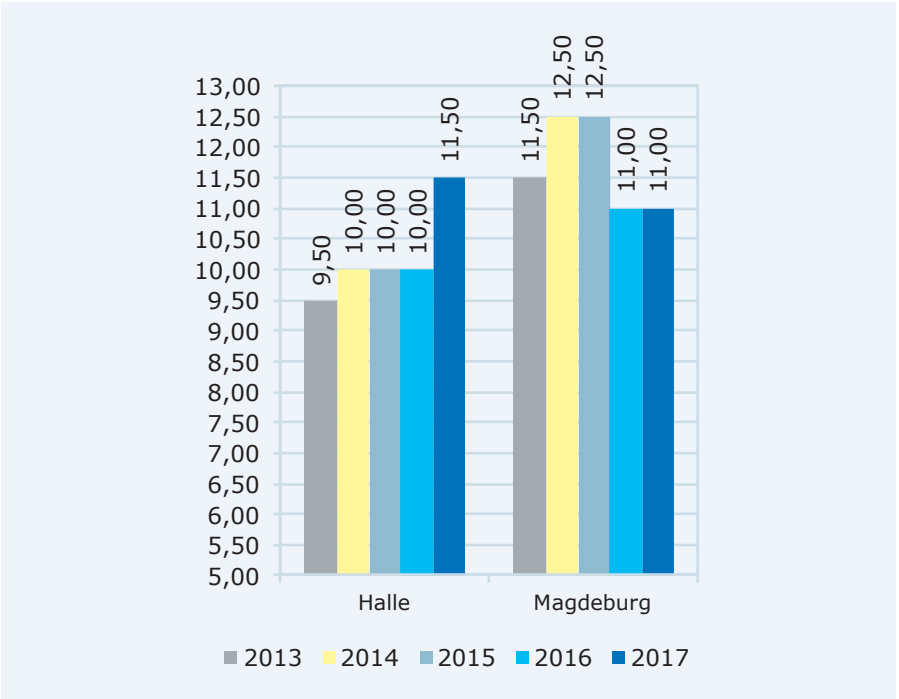
SACHSEN-ANHALT

Den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt kennzeichnet seit Jahren eine stabile und kontinuierlich positive Entwicklung. Inwieweit diese Aussage nach Marktsegmenten und Regionen zu differenzieren ist, zeigen die im Folgenden dargelegten Zahlen und Fakten. Deutlich wird dabei, dass der Charakter eines Flächenlandes sich signifikant in unterschiedlichen Marktsituationen im ländlich dominierten Raum oder auf der anderen Seite in den seit Jahren prosperierenden Regionen um die Oberzentren Halle, Dessau oder Magdeburg zeigt. Immobilienpolitisch zunehmend interessant sind zwischen diesen beiden Polen auch die oft polyzentralen Räume z.B. um Stendal/Salzwedel in der Altmark oder Wernigerode/Halberstadt/Quedlinburg oder Lutherstadt-Wittenberg bzw. im Süden des Landes der Raum Aschersleben und die Region des Saalekreises. Die wichtigsten Migrationstendenzen wie Zuzug in die Zentren, verbunden mit dort weiter sich verringernden Leerständen sowie drastischen Preisverfällen für Immobilien und Grundstücke in den ländlichen Siedlungen der Altmark werden auch künftig die Marktbewegungen beeinflussen. In den Magistralen herrschen im Investmentbereich teils turbulente Transaktionssituationen – der Gesamtumsatz stieg hier um 14% auf fast 3 Mrd. Euro. Preise von stark nachgefragten Baugrundstücken steigen weiter an, die Wohnungsmieten im Bestand erhöhen sich moderat, im Neubau markant darüber. Ein Gewinner aus dieser Entwicklung können in Zukunft die infrastrukturell und städtebaulich gut platzierten Mittelzentren werden.

MIETWOHNUNGSMARKT

Sachsen-Anhalts Mieten steigen vor allem in den beliebten Städten leicht an. Ein bekannter Trend, der sicher auch in Zukunft erhalten bleibt. Wenngleich das Mietniveau weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt liegt, zeigen z.B. in Magdeburg die Neubaumieten ein deutlicheres Wachstum. Die Aufwärtsentwicklung der Mietpreise zeigt sich vor allem in Großstädten und Mittelzentren mit Bevölkerungswachstum und hier besonders mehrheitlich in den guten bis sehr guten Lagen. Der geförderte Abriss unwirtschaftlicher Bestände durch die Wohnungsgenossenschaften blieb ebenso nicht ohne Einfluss. Die wachsende Nachfrage führt marktwirtschaftlichen Grundlagen folgend zu höheren Preisen, kurbelt aber auch

SPITZENWOHNUNGSMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN (€/m²)



den Neubau von Immobilien an, deren Investment dadurch besser refinanzierbar ist.

Neben den schon genannten Ursachen für die Marktbewegung sind natürlich auch immer regionale und bundesweite Entscheidungen von Einfluss. In Sachsen-Anhalt wird nicht nur Abriss wirksam gefördert, auch Programme zur effektiveren Sanierung von Wohnimmobilien sind aktiv. Nicht immer mit dem gewünschten Effekt wirkten Entscheidungen auf Bundesebene wie die Mietpreisbremse, die verringerte Kappungsgrenze, die Verschlechterung der Modernisierungsumlage, die Verlängerung des Bezugszeitraumes bei den qualifizierten Mietspiegeln sowie die Verteuerung der Baukosten aufgrund staatlicher Auflagen.

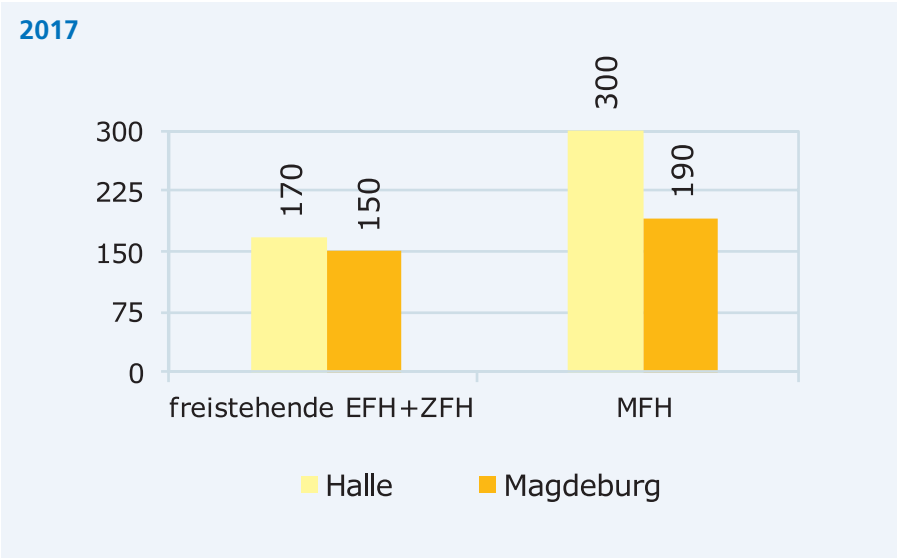
BAUGRUNDSTÜCKE

Die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken in guten bis sehr guten Lagen steigt weiter an. Begründet ist dies in den günstigen Rahmenbedingungen für die Kreditierung zum Immobilienerwerb. Die IVD-Profis stellen dies bereits seit einigen Jahren in dieser Form fest und gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch zukünftig fortsetzen wird. Auch in diesem Jahr steigen deshalb die Preise weiter an, wenn auch in einem sehr moderaten Verhältnis. Dies trifft gleichermaßen auf alle Lagen sowie unterschiedlichen Größen zu.

Die Stadtverwaltungen in Sachsen-Anhalt verfolgen trotz des wachsenden Interesses teilweise vollkommen unterschiedliche Ansätze. Während mancherorts der strategische Baulückenschluss forciert wird und sogar alte Bestandsimmobilien abgerissen werden, schreiben andere Orte zeitnah neue Baugebiete aus, um den Preisdruck abzufedern und vom Wachstum schnell zu profitieren. Die Anzahl der Transaktionen ist in Sachsen-Anhalt nur um 1% gestiegen, der Preis allerdings um 20%.

Unabhängig davon stellt der IVD Mitte-Ost fest, dass die rasante Nachfrage nicht ohne Wirkung bei den Käufern bleibt. Der IVD Mitte-Ost warnt ausdrücklich davor, sich vom aktuellen Hype unreflektiert anstecken zu lassen.

FLÄCHENPREISE FÜR BAUGRUNDSTÜCKE IN GUTER WOHNLAGE (€/m²)



EINFAMILIEN UND REIHENHÄUSER

Eng gekoppelt an die Tendenzen bei den Baugrundstücken liegen die Einfamilien- und Reihenhäuser nach wie vor in der Käufergunst an erster Stelle. Die Immobilienprofis des IVD Mitte-Ost melden seit Jahren einen kontinuierlichen Preisanstieg. Begründet liegt dies in der stetig wachsenden Nachfrage, die aufgrund der moderat steigenden Einkommenssituation in Sachsen-Anhalt sowie den günstigen Zinsbedingungen für Immobilienkredite zu einem regelrechten Run auf die vorhandenen Angebote führt. Sowohl Bestandsimmobilien als auch neugebaute Objekte sind begehrt und verlangen oftmals von den potenziellen Käufern aufgrund des großen Interesses eine zeitnahe Kaufentscheidung, in den Oberzentren nicht selten zu deutlich gestiegenen Preisen.

Festzustellen ist, dass gerade junge Familien immer häufiger ihren Fokus auf mittelgroße Städte beziehungsweise die nahen Randlagen der Metropolen legen, die aufgrund ihrer guten Infrastruktur beste Voraussetzungen bieten. Der niedrigere Kaufpreis bei einer gleichzeitig guten Versorgung mit Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten und nicht zu vergessen vernünftige Internetkapazitäten kristallisieren sich hier als wesentliche Kaufkriterien heraus.

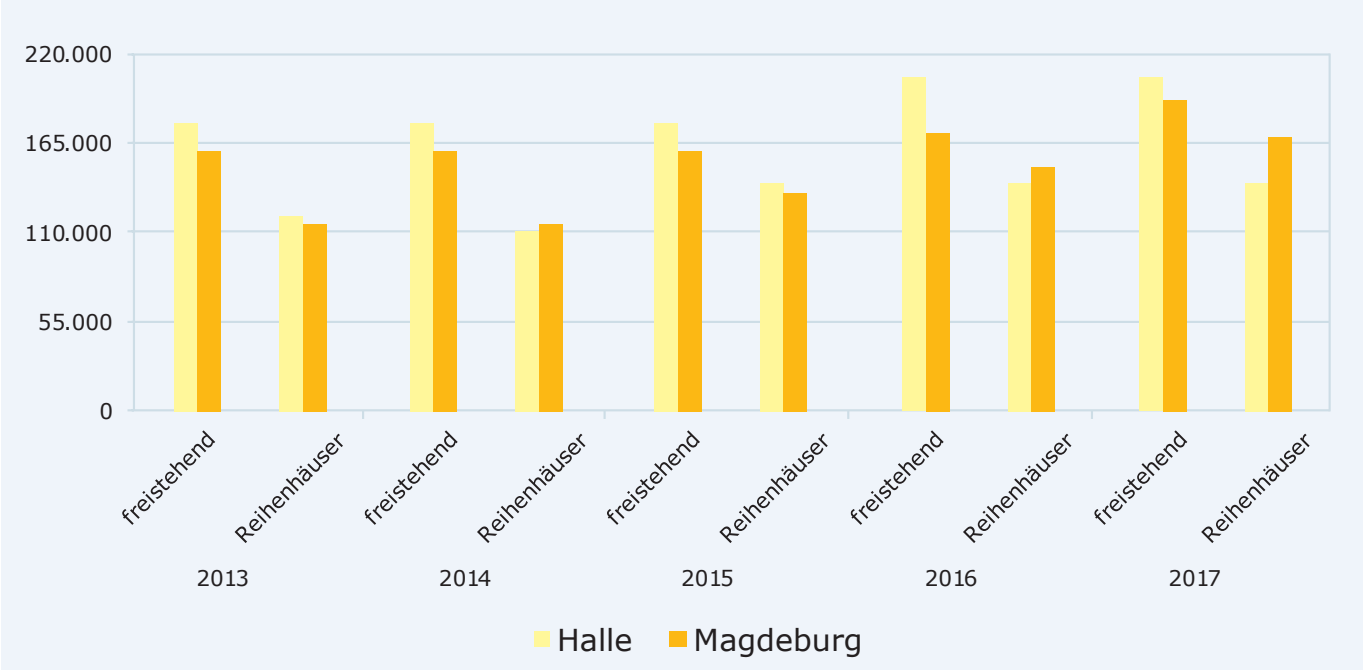
Die Verbandsmakler prognostizieren auch in den kommenden Jahren einen ähnlichen Trend in diesem Marktbereich und werten das Engagement vieler Städte als positives Zeichen für eine weitere günstige Entwicklung.

EIGENTUMSWOHNUNGEN UND RENDITE

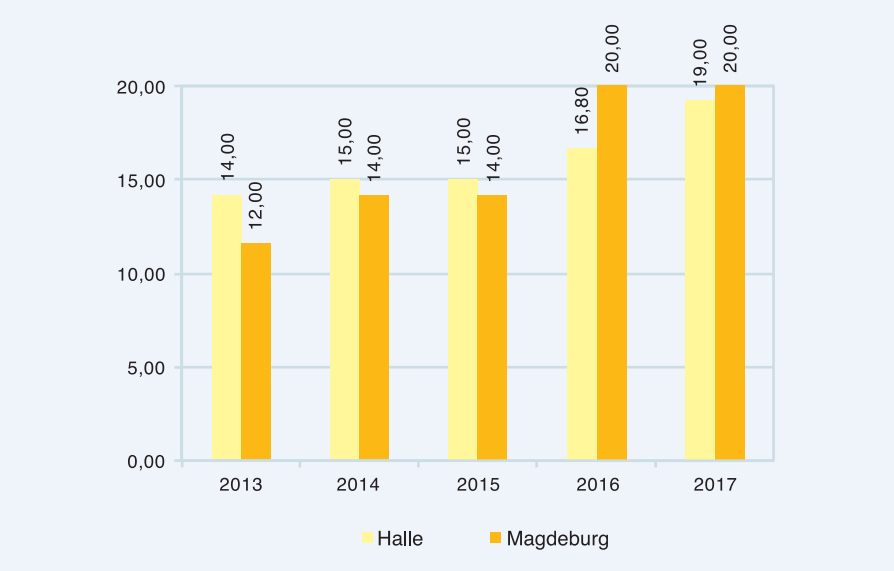
Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Renditeobjekten bewegt sich in diesem Jahr auf einem gleichbleibend hohen Niveau. Im gesamten Bundesland erfreuen sich Eigentumswohnungen großer Beliebtheit, allerdings nur in Oberzentren und ausgewählten Lagen in Mittelstädten.

Bei der Preisentwicklung stellen die

PREISENTWICKLUNG (IN €) BEI EIGENHEIMEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN 2013–2017



SPITZENMULTIPLIKATOREN FÜR RENDITEOBJEKTE IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN IM JAHRESVERGLEICH



IVD-Mitglieder fest, dass vor allem Bestandswohnungen bei Kapitalanlegern immer beliebter werden. Die Preise in diesem Segment steigen seit Jahren kontinuierlich an. Dies trifft vor allem für die Metropolen zu.

Im Bereich Neubau von Eigentumswohnungen sind Preissteigerungen zu verzeichnen. Hier sind es vor allem die Eigennutzer, die kaufen. Entscheidend sind vor allem die gute Lage sowie eine passende Infrastruktur. Die günstigen Zinsen bei der Finanzierung fördern diese Entwicklung. Die gestiegenen Kauf- und Grundstückspreise sind für Kapitalanleger hingegen weniger attraktiv, da hier die Erwirtschaftung einer Rendite weniger leicht möglich ist.

IVD-Profis rechnen in diesem Marktsegment mit einer konstanten Weiterentwicklung dieses Trends und sehen vor allem bei den Eigennutzern auch in den kommenden Jahren ein weiterhin wachsendes Interesse. Der Grund

liegt vor allem an der wachsenden Seniorenschicht, die sich verstärkt nach Eigentumswohnungen umschauen, um im Alter mietfrei und dennoch mit den Annehmlichkeiten einer größeren Stadt zu leben.

LADEN- UND BÜROMIETEN

In Sachsen-Anhalt präsentieren sich die Laden- und Büromieten seit vielen Jahren unverändert. Auch der diesjährige Betrachtungszeitraum bildet dabei keine Ausnahme. In nahezu allen untersuchten Städten sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Wenn Abweichungen registriert wurden, dann sind diese eher marginal und können nicht als Trend aufgefasst werden.

Die Marktverhältnisse lassen sich deshalb als gesund im Sinne von ausreichend Angebot für bezahlbare Mieten in den wichtigen Segmenten bezeichnen. Das gilt besonders für Magdeburg und Halle und liegt vor allem darin begründet, dass wichtige Ankermieter in den Großstädten ihre Mietverhältnisse halten oder ausbauen und dort wie auch in den daran angrenzenden Randlagen gute Bedingungen für preisgünstige Neuansiedlungen und Gründungen bestehen.

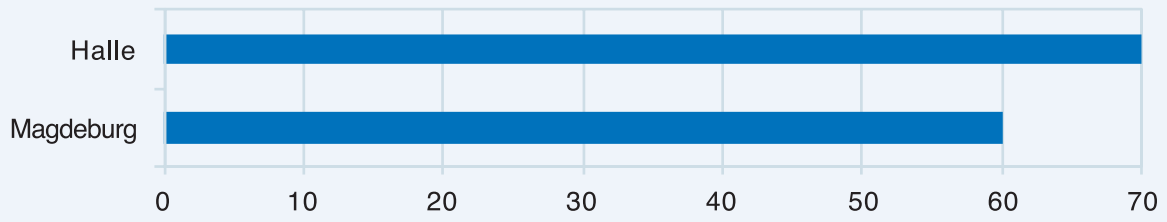
Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch für die Büromieten verzeichnen. Seit nunmehr sechs Jahren präsentiert sich der Büromarkt nach Einschätzung der IVD-Mitglieder in Sachsen-Anhalt durchgehend stabil. Das resultiert vorrangig aus der positiven Entwicklung der ansässigen Unternehmen mit der Folge geringer Fluktuation und damit gleichbleibenden Beschäftigtenzahlen.

ENTWICKLUNG METROPOLEN

Wie bereits in den vergangenen Jahren weisen die Märkte in den Großstädten in Sachsen-Anhalt auch in diesem Jahr ein dynamisches Wachstum auf. Bedingt ist dies durch die hohe Anziehungskraft der Metropolen. Hier finden sich attraktive Jobangebote sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Dies sorgt seit vielen Jahren für stabile bis wachsende Bevölkerungszahlen. Vor allem Menschen aus den umliegenden Kommunen ziehen immer häufiger nach Halle oder Magdeburg. Hinzu kommen positive Geburtenraten und ein wirtschaftliches Wachstum, welches die Kaufkraft der Bewohner in den vergangenen Jahren sukzessive erhöht hat.

Diese Entwicklungen wirken sich selbstverständlich auch auf den Immobilienmarkt aus. In allen relevanten Immobiliensegmenten registrieren die Profimakler des IVD steigende Preise. Eine wachsende Nachfrage sowie ein nicht immer ausreichend vorhandenes Angebot sind die wesentlichen Gründe dafür. Beide Metropolen besitzen eine große Anziehungskraft weit über die Stadtgrenzen hinaus, befinden sich aber aufgrund ihrer guten geografischen Lage nicht im Wettstreit miteinander, sondern sind als Zentren in ihrer jeweiligen Region gut verankert. Halle punktet gemeinsam mit der sächsischen Stadt Leipzig als zusammenwachsende Metropolregion, während sich Magdeburg als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit überregionaler Wirkung erfolgreich entwickelt.

SPITZENWERTE LADENMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN 2017 (€/m²)



Wohnungsmieter, Einfamilienhauserwerber sowie Kapitalanleger sollten sich in den kommenden Jahren auf weiter steigende Preise einstellen. Setzt sich diese Entwicklung in dieser Richtung fort, sind die Bürger gut beraten, sich selbstständig Wohneigentum zu schaffen. Nur dies verhindert in den kommenden Jahren steigende Lebenshaltungskosten. Kapitalanleger können davon ausgehen, dass sich ihr Investment auch zukünftig auszahlen wird.

ENTWICKLUNG MITTELZENTREN

Zahlreiche mittelgroßen Städte in Sachsen-Anhalt erfüllen für ihre oft flächengroßen ländlichen Regionen erfolgreich wichtige Versorgungsfunktionen, häufig auch als polyzentrale Regionalverbünde mit benachbarten Städten. Das führt zu guten Entwicklungsbedingungen mit positiven Auswirkungen auf die kleineren regionalen und lokalen Immobilienmärkte. Günstige Preise, eine gute Nahversorgung sowie eine ausgebaute Infrastruktur bilden die Schwerpunkte beim Werben um die Gunst der Bürger. Das gilt vor allem für Mittelzentren in unmittelbarer Nähe von Großstädten, aber modifiziert auch für Standorte wie Stendal, Salzwedel, Wernigerode, Aschersleben, Naumburg, Lutherstadt-Wittenberg u.a.
Was generell auffällt ist die wachsende Bedeutung eines schnellen Internetanschlusses. Die Bandbreite wird auch in den Mittelzentren und im ländlichen Raum immer mehr zum Kaufkriterium. Für die Kommunen aber auch für die sachsen-anhaltinische Landesregierung findet sich hier eine wesentliche Weiche für die weitere positive Entwicklung.

ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM

In den ländlichen Gebieten Sachsen-Anhalts sind die Auswirkungen der zunehmenden Verstädterung unübersehbar. Die Abwanderung der Bewohner in die Mittel- und Oberzentren des Bundeslandes sorgen für einen Bevölkerungsschwund in den Dörfern, der mittelfristig dort auch die Lebensqualität schmälert. Wenige Einkaufsmöglichkeiten, eine geringere ärztliche Versorgung und mangelnde Berufsangebote sorgen dafür, dass immer mehr junge Menschen dem ländlichen Raum den Rücken kehren.
Soll dieser Trend gemildert werden, braucht es zahlreiche strukturpolitische Anstrengungen, die auf politischer Ebene erkannt wurden und nun in wirksame Maßnahmen münden müssen.

WOHNUNGSMARKT | SACHSEN-ANHALT

Wohnungsmieten – Wiedervermietung/Neuvertragsmiete – Nettomieten
EUR je m² Wohnfläche mtl. (3 Zi., 70 m²)

Stadt	Fertigstellung bis 1948				Fertigstellung ab 1949				Neubau			Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	
Aschersleben	4,00	4,30	5,00	5,50	3,50	4,00	4,50	5,50	5,50	6,50	7,50	**7,50**
Dessau	4,25	4,75	5,50	5,95	4,50	5,00	5,95	6,50	7,50	8,00	9,50	**10,50**
Halle	3,80	5,50	7,00	8,50	3,80	5,50	6,80	7,20	6,20	7,50	9,20	**11,50**
Lutherstadt Wittenberg	3,60	4,25	5,10	6,15	4,25	4,85	5,10	5,90	5,45	6,15	6,55	**8,60**
Magdeburg	4,80	5,80	6,50	8,00	4,80	6,00	7,40	9,00	7,00	9,00	10,00	**11,00**
Merseburg	4,70	5,00	5,20	6,00	4,70	5,00	5,50	6,10	6,00	6,50	6,80	**8,00**
Naumburg	4,50	5,00	5,50	6,00	4,70	5,20	6,00	7,00	6,50	7,00	7,50	**8,20**
Oschersleben	3,00	3,80	4,20	4,50	3,50	4,00	4,20	4,50	5,10	5,50	6,50	**6,50**
Salzwedel	4,00	4,00	4,50	5,00	4,00	4,50	5,00	6,00	5,00	6,00	6,50	**6,50**
Schönebeck	k.A.	4,35	5,10	7,50	k.A.	4,30	5,10	6,10	5,50	k.A.	7,50	**8,50**
Wernigerode	5,00	6,00	7,00	8,00	4,50	6,00	7,00	8,00	7,25	8,25	9,25	**10,00**
Zeitz	4,20	4,60	4,90	5,50	4,40	5,00	5,50	7,00	7	7,50	8,40	**9,00**

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

BAUGRUNDSTÜCKE | SACHSEN-ANHALT

Stadt	Baugrundstücke Verkaufspreise in EUR/m² – freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser ca. 600-800 m²			Baugrundstücke Verkaufspreise in EUR/m² – Mehrfamilienhäuser GFZ 0,8			Baugrundstücke im Gewerbegebiet inkl. Erschließungskosten/ohne Subventionen, Verkaufspreise in EUR/m²		
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage	GFZ 1,0 – einfacher Nutzwert	GFZ 2,0 – mittlerer Nutzwert	GFZ 3,0 – guter Nutzwert
Aschersleben	45,00	50,00	75,00	40,00	55,00	65,00	k.A.	k.A.	k.A.
Dessau	k.A.	150,00	160,00	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	40,00
Halle	90,00	170,00	240,00	150,00	300,00	450,00	10,00	20,00	35,00
Lutherstadt Wittenberg	38,00	57,00	72,00	38,00	53,00	58,00	11,00	14,00	18,00
Magdeburg	120,00	150,00	250,00	135,00	195,00	210,00	11,00	23,00	30,00
Merseburg	55,00	65,00	80,00	50,00	60,00	75,00	20,00	25,00	40,00
Naumburg	80,00	120,00	190,00	100,00	150,00	200,00	15,00	25,00	50,00
Oschersleben	40,00	58,00	63,00	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Salzwedel	32,00	40,00	45,00	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Schönebeck	50,00	80,00	120,00	k.A.	k.A.	120,00	k.A.	k.A.	k.A.
Wernigerode	100,00	130,00	165,00	70,00	100,00	150,00	k.A.	k.A.	k.A.
Zeitz	35,00	45,00	65,00	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

HÄUSER | SACHSEN-ANHALT

Stadt	Eigenheime (bezugsfrei) Gesamtobjektpreis in EUR									
	Freistehende Eigenheime inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück				Reihenhäuser Mittelhaus ohne Garage – Bestand			Reihenhäuser Mittelhaus ohne Garage – Neubau		
	einfacher Wohnwert (ca. 100 m²)	mittlerer Wohnwert (ca. 125 m²)	guter Wohnwert (ca. 150 m²)	sehr guter Wohnwert (ca. 200 m²)	einfacher Wohnwert (ca. 100 m²)	mittlerer Wohnwert (ca. 110 m²)	guter Wohnwert (ca. 120 m²)	einfacher Wohnwert (ca. 100 m²)	mittlerer Wohnwert (ca. 110 m²)	guter Wohnwert (ca. 120 m²)
Aschersleben	80.000	125.000	175.000	200.000	70.000	95.000	145.000	k.A.	k.A.	k.A.
t	80.000	95.000	170.000	320.000	65.000	100.000	140.000	k.A.	k.A	k.A.
Halle	120.000	210.000	310.000	580.000	80.000	140.000	220.000	160.000	190.000	235.000
Lutherstadt Wittenberg	80.000	110.000	145.000	170.000	78.000	95.000	110.000	135.000	135.000	165.000
Magdeburg	160.000	200.000	320.000	470.000	130.000	170.000	205.000	150.000	230.000	300.000
Merseburg	80.000	120.000	150.000	200.000	80.000	90.000	110.000	115.000	125.000	135.000
Naumburg	120.000	170.000	230.000	300.000	95.000	120.000	140.000	145.000	160.000	170.000
Oschersleben	35.000	65.000	120.000	150.000	k.A.	k.A.	130.000	k.A.	k.A.	k.A.
Salzwedel	65.000	110.000	140.000	200.000	70.000	80.000	100.000	k.A.	k.A.	k.A.
Schönebeck	90.000	140.000	200.000	300.000	80.000	90.000	120.000	k.A.	k.A	k.A.
Wernigerode	160.000	245.000	325.000	450.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000
Zeitz	80.000	120.000	140.000	190.000	80.000	95.000	125.000	k.A.	k.A	k.A.

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

EIGENTUMSWOHNUNGEN UND RENDITEOBJEKTE | SACHSEN-ANHALT

Stadt	Eigentumswohnungen Verkaufspreise in EUR je m² Wohnfläche (3 Zi, 80 m², bezugsfrei)								Renditeobjekte Vielfaches der Jahresnettomiete (nicht Geschäftshäuser)		
	Bestand				Neubau						
	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzenkaufpreis in Spitzenobjekten in Toplagen	Fertigstellung bis 1948	Fertigstellung ab 1949	Spitzenfaktor für Objekte in Toplagen
Aschersleben	350	650	800	900	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	6	8	**10**
Dessau	350	500	850	1.500	1.500	1.900	2.000	**2.100**	8	10	**14**
Halle	600	1.000	1.800	2.600	1.900	2.500	2.900	**3.400**	12	16	**19**
Lutherstadt Wittenberg	320	550	680	900	850	1.000	1.250	**1.600**	7	8	**10**
Magdeburg	400	800	1.200	1.600	1.500	2.500	3.000	**4.000**	15	13	**20**
Merseburg	400	550	750	1.000	1.000	1.200	1.800	**2.100**	8	10	**15**
Naumburg	400	700	1.000	1.200	1.000	1.500	1.800	**2.400**	9,5	11,5	**13,5**
Oschersleben	250	500	600	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**	k.A.	k.A.	**k.A.**
Salzwedel	600	700	750	k.A.	k.A.	850	k.A.	**k.A.**	7,5	8	**9**
Schönebeck	300	600	800	1.300	k.A.	k.A.	k.A.	**1.500**	9	10	**12**
Wernigerode	900	1.050	1.500	1.700	2.000	2.400	3.000	**3.700**	12	12	**18**
Zeitz	290	410	640	750	k.A.	k.A.	k.A.	**1.100**	7	9	**11**

LADENMIETEN | SACHSEN-ANHALT

Ladenmieten
Netto, EUR je m² ebenerdiger Ladenfläche mtl.

Stadt	Geschäftskern 1a-Lage klein (bis ca. 60m²)	Geschäftskern 1a-Lage groß (ab ca. 150m²)	Geschäftskern 1b-Lage klein (bis ca. 60m²)	Geschäftskern 1b-Lage groß (ab ca. 150m²)	Nebenkern 1a-Lage klein (bis ca. 60m²)	Nebenkern 1a-Lage groß (ab ca. 150m²)	Nebenkern 1b-Lage klein (bis ca. 60m²)	Nebenkern 1b-Lage groß (ab ca. 150m²)	Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
Aschersleben	10,00	8,00	7,50	4,00	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	**15,00**
Dessau	10,50	10,00	7,75	6,50	5,00	4,50	4,50	4,00	**15,00**
Halle	50,00	30,00	12,00	8,00	15,00	9,00	6,00	4,00	**70,00**
Lutherstadt Wittenberg	20,00	18,00	8,00	7,00	16,00	11,00	5,00	4,50	**28,00**
Magdeburg	60,00	38,00	12,00	7,00	10,00	6,00	6,00	3,50	**60,00**
Merseburg	7,00	6,50	6,00	5,00	6,50	6,00	6,00	4,50	**12,00**
Naumburg	15,00	10,00	10,00	6,00	10,00	6,00	8,00	5,00	**20,00**
Oschersleben	8,00	6,00	6,00	5,00	5,00	4,00	k.A.	k.A.	**k.A.**
Salzwedel	6,50	6,00	5,00	4,00	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	**k.A.**
Schönebeck	25,00	15,00	10,00	5,00	5,00	3,50	k.A.	k.A.	**30,00**
Wernigerode	40,00	35,00	30,00	25,00	20,00	15,00	15,00	10,00	**45,00**
Zeitz	7,00	5,80	4,50	4,50	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	**k. A.**

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

BÜROMIETEN | SACHSEN-ANHALT

Büromieten
Netto, EUR je m² mtl.

Stadt	einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert	Spitzenmiete für Objekte in Toplagen
Aschersleben	3,50	4,50	5,50	**6,00**
Dessau	4,50	5,50	6,50	**9,50**
Halle	3,00	5,00	8,00	**12,00**
Lutherstadt Wittenberg	3,80	4,20	5,00	**6,00**
Magdeburg	3,50	5,40	7,00	**10,50**
Merseburg	4,50	5,50	6,50	**8,00**
Naumburg	4,50	6,00	7,50	**10,00**
Oschersleben	3,00	3,00	5,00	**k.A.**
Salzwedel	4,00	5,00	5,50	**6,50**
Schönebeck	4,50	5,00	6,00	**8,00**
Wernigerode	4,00	5,00	8,00	**10,00**
Zeitz	4,00	4,40	5,10	**k. A.**

EINSCHÄTZUNGEN ZUM IMMOBILIENMARKT | SACHSEN-ANHALT

Stadt	Einschätzung am Berichtsort						Beste bzw. teuerste Lagen, Stadtteile, Bezirke, Einkaufsstraßen		
	Immobilienwirtschaftliche Situation			Leerstand			Exklusive und begehrte Spitzen-Wohnlagen		
	aktuell	nächstes Jahr	nächsten 5 Jahre	Wohnen bis %	Büros bis %	Läden bis %	Platz 1	Platz 2	Platz 3
Aschersleben	mittel	gut	gut	k.A.	k.A.	k.A.	Auf der Burg	Musiker Viertel	Zipfelmarkt
Dessau	mittel	mittel	schlecht	k.A.	k.A.	k.A.	Dessau-Ziebigk	Dessau-Kochstedt	Dessau-Süd
Halle	gut	sehr gut	gut	3	10	25	Mühlwegviertel, Kröllwitz, Giebichenstein	Friedrichstraßenviertel, Heide-Süd, Innenstadt	Paulusviertel, Frohe Zukunft, Büschdorf, Dölau, Vogelsiedlung
Lutherstadt Wittenberg	mittel	mittel	mittel	15	20	25	Stadtrandsiedlung	Lerchenberg-Siedlung	Elster-Vorstadt
Magdeburg	gut	gut	gut	4	6	6	Alter Elbbahnhof, Altstadt	Elblagen, Stadtfeld, Werder	Hopfengarten, Herrenkrug
Merseburg	gut	gut	gut	4	10	15	Merseburg-Meuschau, Fliegerstädchen	Hohendorfer Marke, Am Stadtpark	Wohngebiet am Goldgraben, Fritz-Haber-Straße
Naumburg	sehr gut	gut	gut	6	10	15	Bürgergartenviertel	K.-Kollwitz-Siedlung, Seyferthstraße, Trähnhart-Siedlung	Burgstraße, August-Bebel-Straße, Kösener Straße
Oschersleben	mittel	mittel	mittel	8	15	25	k.A.	k.A.	k.A.
Salzwedel	gut	mittel	mittel	10	10	15	Wohngebiet Südost	Goethestraße	k.A.
Schönebeck	gut	gut	gut	4	25	15	Bad-Salzelmen (Kurbereich)	Elbweg, Elbtor, Baderstraße	Elbstraße, Müllerstraße
Wernigerode	sehr gut	sehr gut	sehr gut	2	4	2	Hanglagen Hasserode + Nöschenrode	Mühlenthal (Tallage), Nöschenrode (Tallage), Zentrum	Im Bodengarten, Charlottenlust
Zeitz	mittel	gut	gut	20	25	über 25	Bornpromenade, Humboldstraße , Agricolastraße	Kaltefeld, Bergsiedlung, Neumarkt	OT Theißen, OT Kretzschau, Elsterhang

Stadt	Beste bzw. teuerste Lagen, Stadtteile, Bezirke, Einkaufsstraßen					
	Exklusive und begehrte Spitzen-Bürolagen			Exklusive und begehrte Spitzen-Einkaufslagen		
	Platz 1	Platz 2	Platz 3	Platz 1	Platz 2	Platz 3
Aschersleben	Markt	Hecknerstr.	Herrenbreite	Markt	Taubenstraße	Breite Straße
Dessau	Dessau-Mitte	Dessau-Nord	Dessau-Alten	Dessau-Mitte	Dessau-Nord	Dessau-Alten
Halle	Altstadtring	Zentrum	Nähe Hauptbahnhof	Markt, Fußgängerzone	Große Ulrichstraße, Klein Schmieden	Große Steinstraße, Steinweg
Lutherstadt Wittenberg	Altstadt	Schlossvorstadt	erweitertes Stadtzentrum	Collegienstraße	Altstadt	Friedrichstadt
Magdeburg	Citybereich, Hasselplatzbereich, Hegelstraße	Wissenschaftshafen	Lorenzweg, Halberstädter Straße	Allee-Center, Goldschmiedebrücke	City-Carrée, Breiter Weg	Einkaufzentrum, Börde-Park und Flora-Park
Merseburg	Gotthardstraße	Preußerstraße	Bahnhofstraße, Markt	Gotthardtstraße	Burgstraße	Preußerstraße
Naumburg	Markt	Lindenring	Marienstraße	Markt	Jacobsstraße, Herrenstraße	Steinweg
Oschersleben	k.A.	k.A.	k.A.	k.A	k.A.	k.A.
Salzwedel	Stadtmitte	Goethestraße	k.A.	Burgstraße	Breite Straße	Einkaufscenter Kaufland
Schönebeck	Friedrichstraße	Salzer Straße	Markt/Salztor	Einkaufscenter Stadionstraße	Einkaufscenter Schillerstraße	Einkaufscenter Kaufland
Wernigerode	Marktplatz, Gustav-Petri-Straße, Breite Straße	Marktstraße, Westernstraße	Burgstraße, Friedrichstraße	Marktplatz, Gustav-Petri-Straße, Breite Straße	Marktstraße, Westernstraße	Burgstraße, Friedrichstraße
Zeitz	Roßmarkt	Altmarkt	Judenstraße	Roßmarkt	Michaelpark, Judenstraße	Wendische Straße

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

PORTRAIT HALLE

Halle	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**239.607** 232.470
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**6,20 €** 6,20 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.900 €** 1.800 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**210.000 €** 210.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**12** 10
	einfacher Mietspiegel
ivd	gut

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

So grün wie die Stadt selbst stehen auch die Signale am Halleschen Immobilienmarkt. Seit Jahren genießt die Händelstadt eine angenehm konstante, aber auch spürbare Positiventwicklung, die wohl in Zukunft nicht abreißen wird. Dabei lohnt auch ein Blick auf das Stadtbild. Denn die Dynamik ist aktuell gut sichtbar. Kräne, schwere Geräte und Baustellen zieren vermehrt die Silhouette der City. Gleichzeitig unterstreicht die lebendige Bautätigkeit die steigende Nachfrage am Markt. Das überträgt sich auch auf die Preise. In begehrten Lagen sind die Kosten für Miet- und Kaufobjekte weiter gestiegen.

Im Schnitt zahlen Bewohner zwischen 5,50 Euro bis 6,20 Euro Miete pro Quadratmeter im mittleren Bereich. Für gehobene Ansprüche bei Größe, Funktionalität und Lage werden Kosten von 7,20 Euro bis 9,20 Euro, in Spitzenlagen sogar bis zu 11,50 Euro pro Quadratmeter verlangt. Ähnlich ist der Aufwärtstrend auch in anderen Marktsegmenten. Spürbar wird dies bei den Kaufpreisen für freistehende Eigenheime. In beliebten Wohngegenden mit einem Plus an Ausstattung sind Preise von bis zu 580.000 Euro möglich. Anleger, die über eine Eigentumswohnung nachdenken, rechnen mit Werten zwischen 1.000 bis 2.500 Euro pro Quadratmeter. Die Kosten differenzieren sich je nach Gebiet und Anforderung. Je nach Interessen und Möglichkeiten werden in Spitzenlagen 3.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. An Wert zugelegt haben die Kosten für Baugrundstücke im Geschossbau. So werden für Baulücken in gefragten Stadtteilen Quadratmeterpreise von bis zu 450 Euro bezahlt.

Auch setzt sich der Trend fort, dass Randgebiete der angrenzenden Gemeinden von jungen Familien bezogen werden. Im Gegenzug tritt die Umkehrwirkung – Senioren und ältere Generationen ziehen vom Land in die Stadt – ebenfalls auf. Die Experten des IVD rechnen mit einem stabilen und wachsenden Immobilienmarkt in Halle.

IVD Repräsentanz Halle/Radde-Immobilien	Dirk Radde	0345 5216980
A 1 Immobilien GmbH	Ronald Wenderoth	0345 6817660
AVI Immobilien- und Verwaltung	Jens Ullrich	0345 9773754
Cerveny Immobilien + Hausverwaltung GmbH	Günther Cerveny	0345 5601045
DKB Grund GmbH	Alexander Stang	0345 4704075771
Hansjörg Bartsch Immobilienberatungs KG	Hansjörg Bartsch	0345 217876
immoHAL-Immobilienberatungs-und Vertriebs GmbH	Ralf Bauer	0345 520490
Lutz Rommerskirch & Partner GbR	Lutz Rommerskirch	0345 5126627
Wohnungszentrale Halle/Saale	Jörg-Michael Meyer	0345 2090999

PORTRAIT MAGDEBURG

Magdeburg	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**241.333** 235.276
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**7,00 €** 6,00 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.500 €** 1.200 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**200.000 €** 160.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**15** 12
	kein Mietspiegel
ivd	gut

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)
Die IVD-Tendenz ist Ausdruck der subjektiven Einschätzung der Mitgliedsunternehmen am Berichtsort und skizziert die mögliche zukünftige Marktentwicklung.

Die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts ist als bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort kontinuierlich auf der Wachstumsspur, verbunden mit einer großen Anziehungskraft für nationale und internationale Unternehmen. Die einstige Kaiserresidenz zeichnet die attraktive Wiederbelegung des historischen architektonischen Erbes ebenso aus wie die in der Innenstadt allgegenwärtigen verkehrstechnischen und städtebaulichen Großprojekte, darunter die neue Eisenbahnüberführung und spektakuläre Untertunnelung des Stadtzentrums sowie der Beginn vom stadtbildprägenden Neubau eines Büro- und Geschäftshaus sowie eines markanten Wohnquartieres südlich des Domes am Breiten Weg.

Die Verkaufsflächenausstattung der Landeshauptstadt, mit mehr als 2,7m²/EW weit über dem Bundesdurchschnitt, ist durch Eröffnung eines IKEA-Standortes noch erhöht und damit in ihrer Bedeutung für die Versorgung des Großraumes Magdeburg weiter gestiegen.

Im Rahmen der städtischen Standortpolitik nutzt Magdeburg seit einigen Jahren intensiv und erfolgreich Wissenschaft als Mittel und Motor für den Strukturwandel; besonders akzentuiert werden technische Bereiche der Universität und Fachhochschule und Standorte von innovativen Startups im Wissenschaftshafen unterstützt.

k.A. = keine Wertung aufgrund geringer Transaktionszahlen

IVD Repräsentanz Magdeburg / die immobilie.	Reinhard Bergner	0391 5342513
Borowski Immobilien	Horst Borowski	0391 8111070
DKB Grund GmbH	Achim Ulrich	0391 565437780
Immobilien ivd Jutta Stricker	Jutta Stricker	0391 6209500
Leitel Immobilien	Thomas Leitel	039209 202103
MD Michael Doherr Immobilien-Service	Monika Doherr	0391 6227152

Ein breites kulturelles Angebot, weitere Schaffung von kleinen Stadträumen zum Wohlfühlen, verbesserte nahverkehrsmäßige Einbindung von Stadtgebieten an das Zentrum konnte die Zufriedenheit der Bürger mit ihrer Stadt spürbar verbessern, dokumentiert unter anderem durch das stete Wachstum der Einwohnerzahl, wesentlich auch durch Zuzug junger Leute.

Immobilienwirtschaftlich betrachtet sind die Renditeentwicklungen zu vergleichbaren Standorten überdurchschnittlich und attraktiv, das Transaktionsvolumen und der Kaufpreis bei Grundstücksverkäufen steigen, Bestands-Mietwohnhäuser erreichen Anfangsrenditen bis 8%, Mieten steigen im Bestand moderat, im Neubau wesentlich darüber. Als Trend sind kalkulierbare, profitable Investitionsbedingungen für Wohn- und gewerbliche Projekte in einem dynamischen Markt prognostizierbar.

TENDENZEN SACHSEN-ANHALT – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)

Aschersleben	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**28.146** 27.701
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,50 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**125.000 €** 125.000
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**10** 6
	einfacher Mietspiegel
ivd	mittel

Dessau	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**82.798** 83.061
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**6,50 €** 7,50 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.500 €** 900 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**95.000 €** 110.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**8** 8
	einfacher Mietspiegel
ivd	mittel

Lutherstadt-Wittenberg	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**48.527** 46.621
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,45 €** 5,40 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**850 €** 800 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**110.000 €** 105.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**7** 7
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

Merseburg	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**33.796** 33.317
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**6,00 €** 5,50 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.000 €** 1.200 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**120.000 €** 110.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**8** 7,5
	kein Mietspiegel
ivd	gut

Naumburg	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**33.796** 32.756
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**6,50 €** 5,50 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**1.000 €** 900 €
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**170.000 €** 160.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**9,5** 9
	einfacher Mietspiegel
ivd	sehr gut

Oschersleben	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**20.328** k.A.
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,10 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**65.000 €** k.A.
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**k.A.** k.A.
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

TENDENZEN SACHSEN-ANHALT – AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM ÜBERBLICK

IVD-Tendenz (sehr gut, gut, mittel, rückläufig, stark rückläufig)

Salzwedel	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**24.648** 24.084
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,00 €** 5,00 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**110.000 €** 80.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**7,5** 7,5
	kein Mietspiegel
ivd	gut

Schönebeck	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**ca. 31.000** 31.303
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**5,50 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**140.000 €** 135.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**9** 9
	kein Mietspiegel
ivd	gut

Wernigerode	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**33.432** 33.319
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**7,25 €** 7,00 €
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**2.000 €** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**245.000 €** 230.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**12** 11
	kein Mietspiegel
ivd	sehr gut

Zeitz	2017/2018 2016/2017
Einwohnerzahl/ Bevölkerungsentwicklung	**26.706** 29.284
Nettomiete/m² mittlerer Wohnwert Neubau	**7,00 €** k.A.
Kaufpreis/m² mittlerer Wohnwert ETW Neubau	**k.A.** k.A.
Kaufpreis EFH mittlerer Wohnwert	**120.000 €** 140.000 €
Mietenfaktor Baujahr bis 1948	**7** 7
	kein Mietspiegel
ivd	mittel

ERLÄUTERUNGEN ZUM IVD WOHN-/GEWERBEIMMOBILIENPREISSPIEGEL

WOHNIMMOBILIEN

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die Wohnlage bzw. der Wohnwert zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

WOHNLAGE

Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z. B. durch Straßenlärm und anderen Immissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

Beispiele:

Normale Wohnlage
Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den „einfachen", wenig beliebten Randlagen zählt.

Gute Wohnlage
Lage eines Wohnbaugrundstücks, in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.

Sehr gute Wohnlage
Lage eines Wohnbaugrundstücks, in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen oder noblen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

WOHNWERT

Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus der Lagekomponente (siehe oben) und der Qualitätskomponente zusammensetzt. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude oder Wohnung.

Beispiele:

Einfacher Wohnwert
Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z. B. Typ „Siedlungshaus". Bei EFH: Wohnfläche ca. 100 m².

Mittlerer Wohnwert
Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard" entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Bei EFH: Wohnfläche ca. 125 m².

Guter Wohnwert
Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz in ruhiger guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 150 m².

Sehr guter Wohnwert
Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 200 m².

RENDITEOBJEKTE/ZINSHÄUSER

Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Multiplikator ausgedrückt, da die Verkaufspreise als Vielfaches der mit dem Objekt erzielten Jahresnettomiete angegeben werden.
Die Höhe hängt sowohl von der derzeitigen Jahresnettomiete und vor allem von Erwartungen der Nachfrager hinsichtlich Lage- und Mietentwicklung, den Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien selbst und der Nutzungsdauer ab.

GEWERBEIMMOBILIEN

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die Lage bzw. der Nutzwert zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

NUTZWERT

Der Nutzwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen.
Der Nutzwert, d. h. zum einen die Lagekomponente, berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die bauliche Nutzung, die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Anbindung an die Hauptverkehrswege, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen, wie z. B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen, Nutzungs- bzw. Bebauungsbeschränkungen etc.
Die zweite Komponente des Nutzwertes, die Qualitätskomponente, berücksichtigt die architektonische Gestaltung bzw. Nutzbarkeit, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude und Büro.

Beispiele:

Einfacher Nutzwert
Büro: Objekte in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.
Gewerbegrundstücke: Grundstücke mit geringen Bebauungsmöglichkeiten und hohen örtlichen Auflagen (z. B. Baumassenzahl (BMZ) von 3,5; Errichtung von Lagergebäuden ist möglich).

Mittlerer Nutzwert
Büro: Normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen.
Gewerbegrundstücke: Baugrundstück mit einem Baurecht von ca. 6,0 (BMZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 in einem Gewerbegebiet mit normaler Umgebungsinfrastruktur.

Guter Nutzwert
Büro: Nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Bürobau, der mit techn. Einrichtungen wie z. B. Aufzug, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeit im repräsentativen Kernbereich der Stadt oder in sonstiger guter Adresse liegt.
Gewerbegrundstücke: Baugrundstück mit einem Baurecht von mindestens 6,0 (BMZ) in einem Gewerbegebiet mit guter Umgebungsinfrastruktur.

ERLÄUTERUNG ZU LADENMIETEN

Läden zu ebener Erde. Bei Ladenmieten ist lediglich von der Lage auszugehen, da heute angenommen werden kann, dass bei Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt. Die Begriffe 1a- und 1b-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz, die Geschlossenheit der Schaufensterfront usw. herangezogen. Für Großstädte ist es empfehlenswert, Ladenmieten auch für die Geschäftslagen in dem Nebenkern (z. B. Geschäftskern in einem Stadtteil bzw. im eingemeindeten Vorort) anzugeben.

IVD MITTE-OST: DER VERBAND FÜR IMMOBILIENPROFIS

Der Immobilienverband Deutschland Region Mitte-Ost ist der führende Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen in Sachsen und Sachsen-Anhalt. Mit mehr als 250 Mitgliedsunternehmen und einem Jahresumsatz von rund 85 Millionen Euro ist er der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft in den beiden Bundesländern. Dem IVD-Regionalverband gehören sowohl überregional agierende als auch kleine, regional ausgerichtete Immobilienunternehmen an. In den Regionalrepräsentanzen des IVD Mitte-Ost sind 1.200 Mitarbeiter beschäftigt. Zusammen managen sie ca. 130.000 Einheiten, was etwa 270.000 Einwohnern und damit der Größe der Stadt Chemnitz oder Magdeburg entspricht.

Für die Öffentlichkeit fungiert der IVD als kompetenter Ansprechpartner für Verbraucherschutzfragen und als Orientierungshilfe. Der IVD berät in allen Fragen rund um Immobilien und ums Wohnen und wahrt auch die Interessen von Mietern.

Mit großem Engagement sorgt der IVD Mitte-Ost dafür, dass die Verbandsmitglieder stets fachlich auf einem führenden Stand sind und so ihre Kunden bestmöglich beraten können. Damit dies möglich wird, organisiert der Verband rund 50 Fachtagungen, Seminare und Weiterbildungsmöglichkeiten, an denen im Jahr 2016 mehr als 460 Immobilienprofis teilnahmen.

Für mehr Markttransparenz sorgt auch das IVD-eigene Immobilienportal ivd24immobilien.de. Ausschließlich Mitglieder des Verbandes stellen hier ihre Angebote ein und sorgen so für ein Höchstmaß an Seriosität und Sicherheit beim Immobilienkauf.

Wichtig zu wissen: Für Eigentümer, Käufer, Bauherren und Mieter ist die Mitgliedschaft eines Immobilienunternehmens im IVD ein Gütesiegel, das Vertrauen in dessen Fachkunde, Seriosität und Leistungsfähigkeit vermittelt.

VIELE LEISTUNGEN, EINE ADRESSE

Was wäre ein erfolgreicher Verband, ohne eine leistungsfähige Geschäftsstelle? Für den IVD Mitte-Ost stellt sich diese Frage nicht. Denn in der Verbandszentrale in der Ferdinand-Lassalle-Str. 15 in Leipzig laufen sämtliche Fäden zusammen. Hier werden die Geschicke der Immobilienprofis in Sachsen und Sachsen-Anhalt koordiniert. Unter der Federführung der Geschäftsstellenleiterin, Janine Arnold-Naumann, finden hier die Mitgliedsunternehmen eine starke Ansprechpartnerin, die sich um sämtliche Belange des Verbandes kümmert.

Neben der Betreuung der Mitglieder kümmert sich die Geschäftsstelle des IVD Mitte-Ost um die Organisation von Weiterbildungen, Fachtagungen, Seminaren sowie Verbandsfeierlichkeiten. Doch damit nicht genug: Auch die Beantwortung von Verbraucheranfragen, das Beschwerdemanagement und die inhaltliche Koordination des jährlich erscheinenden Immobilienpreisspiegels zählen zu den täglichen Aufgaben.

Auf diese Weise leistet die Geschäftsstelle einen wichtigen Beitrag für die notwendige Fachkompetenz der IVD-Mitglieder und somit auch zum Geschäftserfolg der Immobilienprofis.

Janine Arnold-Naumann
IVD Regionalgeschäftsstelle in Leipzig

Ferdinand-Lassalle-Str. 15
04109 Leipzig
Tel. 0341 – 6 01 94 95
Fax. 0341 – 6 00 38 78
E-Mail: info@ivd-mitte-ost.net
Internet: mitte-ost.ivd.net

HAUPTBERICHTERSTATTER SACHSEN

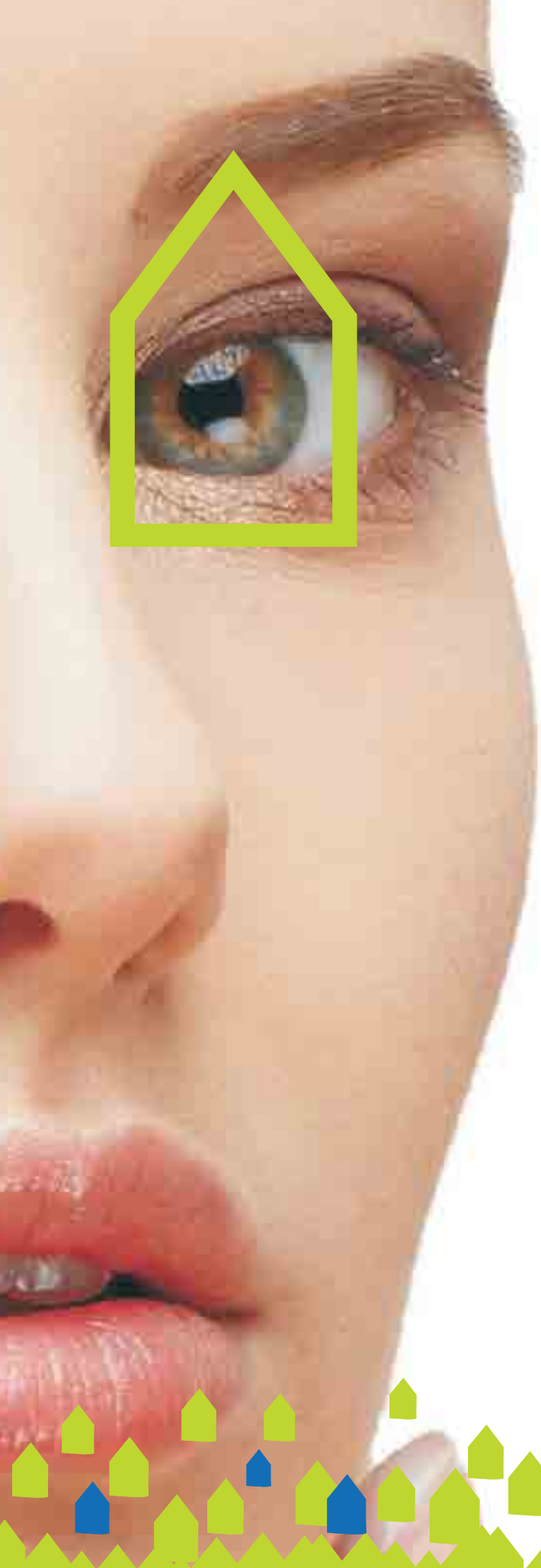
Gesamtkoordination Geschäftsstelle IVD Mitte-Ost, Telefon (0341) 6019495

Stadt	Firma/Ansprechpartner		Telefon
Annaberg-Buchholz	Der Wohnungsschlüssel	Frank Riedel	03733 25676
Aue	Hein Immobilien	Thomas Hein	03771 276673
Bautzen	Immobilien anders	Michael Anders	03591 52900
Borna	KI Immobilien GmbH	Heike Engert	03433 278515
	Wölkchen-Immobilien e.K.	Ralf Wölk	03433 219571
Chemnitz	IVD Repräsentanz Chemnitz Immobilien Swetlana Schindler	Swetlana Schindler	0371 9189123
Delitzsch	mb - immobilien	Michael Biermann	034202 36127
	Wenzlaff-Immobilien	Roland Wenzlaff	034202 56552
Drebach OT Grießbach		Herbert Schulz	03725 77261
Dresden	IVD Repräsentanz Dresden i.V. Karl-Heinz Weiss Immobilien & Wirtschaft & Handel	Karl-Heinz Weiss	0351 4121040
Freiberg	ic immobilien centrum freiberg GmbH	Robby Krause	03731 268090
	Immobilien & Hausverwaltung	Annette Meutzner	03731 248100
	Immobilienservice Rentzsch	Dietmar Rentzsch	03731 2680980
Görlitz	Immobilienbüro Andreas Lauer GmbH	Andreas Lauer	03581 307047
	IVD Repräsentanz Ostsachsen Immobilien Haa.se & Part e.kfr.	Rolf Wiedemann	03581 740541
Leipzig	IVD Repräsentanz Leipzig i.V. Regionalgeschäftsstelle des IVD Mitte-Ost		
Oschatz	Joachim Rolke Immobilien GmbH	Joachim Rolke	03435 90210
Plauen/Vogtland	IVD Repräsentanz Westsachsen IDEAL Immobilien und Hausverwaltung GmbH	Steffi Dagga	03741 70500
Schwarzenberg	SZB - SENATOR	Jens Zimmermann	03774 20026
Stollberg	SZB - SENATOR	Jens Zimmermann	03774 20026
Torgau	Dr. Jürgen Herzog Immobilien e.K.- Inhaber Petra Herzog	Dr. Jürgen Herzog	03421 712829
Zittau	Dr. Thomas Immobilien GmbH	Christine Runge	03583 796660
Zwickau	Dt. IMMODOM	Veit T. Bernkopf	0375 3909696
	Heydel Immobilien	Patrick Heydel	0375 527544

HAUPTBERICHTERSTATTER SACHSEN-ANHALT

Gesamtkoordination Geschäftsstelle IVD Mitte-Ost, Telefon (0341) 6019495

Stadt	Firma/Ansprechpartner		Telefon
Aschersleben	Grundstein Immobilien GmbH	Ulf Bergmann	03473 4434572
Biederitz OT Gerwisch	Dr. Tronnier Immobilien	Dr. Birgit Tronnier	039292 80034
Dessau	Bernd Rosenblatt Immobilien e.K.	Bernd Rosenblatt	0340 8507141
Halle (Saale)	IVD Repräsentanz Halle Radde-Immobilien	Dirk Radde	0345 5216980
Lutherstadt Eisleben	Mansfelder Hausverwaltung GbR	Torsten Aschenbrenner	03475 603016
Lutherstadt Wittenberg	Joachim Lehmann Immobilien	Joachim Lehmann	03491 411246
Magdeburg	IVD Repräsentanz Magdeburg die immobilie.	Reinhard Bergner	0391 5342513
Merseburg	Immobilien René Kräuter	René Kräuter	03461 2395884
Naumburg	Thomas Böckeler Immobilien-Management IV	Thomas Böckeler	03445 70860
	Naumburger Immobilien Kontor GmbH	Beate Vogler	03445 206688
	Boltze Immobilien	Kevin Wagner	03445 266066
Oscherleben	Thomas Leitel Immobilien	Thomas Leitel	039209 202103
Salzwedel	Immobilien-Service-Altmark	Ingrid Ringleb	03901 33590
Schönebeck	Thiemann Immobilien	Werner Thiemann	03928 400479
Wernigerode	wohnart buhlmann Immobilien & Architektur	Steven Buhlmann	03943 626200
	Immobilien Impuls	Gunther Müller	03943 5539900
Zeitz	Klingberg Immobilien	Dennis Kahl	03441 219708



- Die neue Immobilien- und Expertensuche
- Immobilien - exklusiv vom geprüften IVD Makler
- Werbefreie Oberfläche
- Einzigartige Vergleichsfunktion
- Immobilien bis zu 7 Tage früher finden

zuerst gesehen auf ivd24.de

ivd24 immobilien

ivd24immobilien.de - Die clevere Art, Immobilien zu suchen.